



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX – TRAVAIL – PATRIE
MINISTERE DE L’HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN



RECUEIL DE TEXTES RELATIFS A
L’URBANISME ET L’HABITAT

Novembre 2014

PREFACE.....I

GLOSSAIRE.....II

I – TEXTES SUR L’HABITAT

- I.1-LA PROMOTION IMMOBILIERE
- I.2- LA PROFESSION D’AGENT IMMOBILIER.....
- I.3- LA VENTE D’IMMEUBLE A CONSTRUIRE ET LA LOCATION-
ACCESSION A LA PROPRIETE.....
- I.4- LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.....

II – TEXTES SUR L’URBANISME

**ANNEXE : LISTE NON EXHAUSTIVE DES TEXTES COMPLEMENTAIRES
A CONSULTER**

PREFACE

Les domaines de l'urbanisme et de l'habitat revêtent une importance capitale, et ce, vu leur influence significative sur les plans économique et social.

Une telle importance exige des efforts énormes en termes d'encadrement juridique. C'est pourquoi, depuis plus d'une décennie, le Gouvernement camerounais a élaboré de nombreux textes dans les secteurs de l'urbanisme et l'habitat.

Malgré cette importante production normative, il n'est pas observé un réel changement des comportements de la part des usagers, car il n'est pas aisé de se procurer les textes en vigueur du fait de leur éparpillement, et la distribution du journal officiel qui reste limitée.

Pourtant, ces textes jouent un rôle fondamental et permettent entre autres de :

- fournir un cadre de référence pour construire le futur des zones urbanisées ;
- harmoniser les interventions à réaliser sur le territoire ;
- préciser de manière détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation des sols ;
- fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements ;
- réaliser les logements accessibles et lutter contre l'habitat informel ;
- accompagner les promoteurs dans la réalisation des programmes immobiliers ;
- favoriser la création et la mise en œuvre des grands projets urbains.

A cet effet, en vue de garantir les conditions de sécurité juridique dans ce domaine vital, il s'est avéré que l'élaboration d'un recueil global unifié rassemblant les principaux textes en la matière, revêt une nécessité absolue.

Un tel recueil permettra aux différents intervenants de mieux maîtriser les règles de procédures juridiques y afférentes et constituera un outil facile à mettre à la disposition des administrations, des investisseurs, et des organismes concernés.

Nous espérons que le présent recueil constituera une référence documentaire et un point d'appui pour les acteurs du secteur.

**Le Ministre de l'Habitat et
du Développement Urbain,**

GLOSSAIRE

- **Acte authentique** : Ecrit établi par un officier ministériel (notaire) dont les affirmations font foi jusqu'à inscription de faux.
- **Acte sous seing privé** : Acte écrit rédigé par un particulier et qui comporte les signatures manuscrites des parties. Cet écrit est destiné le plus souvent à rapporter la preuve de l'existence d'une situation juridique.
- **Affectation du sol** : Fixation de la destination et de l'emploi du sol dans un but déterminé.
- **Bail** : Contrat par lequel une personne physique ou morale cède, pour une durée déterminée, le droit d'usage d'un bien mobilier ou immobilier à une autre personne contre une somme d'argent.
- **Bail à construction** : Bail de longue durée (18 à 98 ans) par lequel le preneur, titulaire d'un droit réel, s'oblige à édifier et entretenir des constructions sur le terrain loué.

A l'expiration du bail et sauf stipulation contraire, les constructions deviennent la propriété du bailleur.

- **Bail emphytéotique** : Bail de longue durée de 18 à 99 ans, portant sur un immeuble et conférant au preneur un droit réel.
- **Charges récupérables** : Ensemble de frais engagés par le bailleur.
- **Clause pénale** : Clause aux termes de laquelle sont fixés de manière conventionnelle et forfaitaire les dommages et intérêts dus par le débiteur si celui-ci n'exécute pas son obligation.
- **Cloison** : Ce terme désigne en général les séparations non-porteuses qui délimitent les différentes pièces d'une construction, on parle alors de cloisons distributives ou de séparation.
- **Coefficient d'occupation du sol** : C'est le rapport entre la surface totale du plancher construit et la surface de la parcelle.
- **Contrat de réservation** : Contrat par lequel le vendeur ou réservant s'engage à réserver un immeuble ou une partie de l'immeuble à un acquéreur ou réservataire en contrepartie de l'obligation pour ce dernier d'effectuer un dépôt de garantie.
- **Densité de construction** : Rapport entre le nombre de logements et la superficie de la zone considérée, exprimée en hectare.

- **Droit de préemption :** Faculté conférée par la loi ou une convention à une personne privée ou une collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier par préférence à tout autre acheteur.
- **Expropriation :** Procédure engagée par l'administration par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier se voit contraint de céder son droit de propriété au profit de l'état, pour un motif d'utilité publique et en contrepartie d'une juste et préalable indemnité.
- **Inondation :** Le terme inondation fait traditionnellement référence au débordement d'un cours d'eau qui submerge les terrains voisins. Il doit évidemment être étendu aux débordements des ouvrages artificiels tels que les réseaux d'assainissement.
- **Maître d'ouvrage :** Personne physique ou morale, propriétaire d'un terrain pour le compte de laquelle est réalisée une opération de construction.
- **Maître d'œuvre :** Personne physique ou morale chargée de concevoir et de réaliser un ouvrage ou des travaux immobiliers pour le compte du maître de l'ouvrage ou d'en diriger la réalisation.
- **secteur urbanisé :** Secteur qui inclus tous les terrains, mêmes dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, espaces libre.
- **Sites et zones protégées :** Zones réservées à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection des l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitudes qui les sont rattachées.
- **Surface habitable :** Surface du plancher construit après déduction de surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marchés, les cages d'escaliers, les gaines, les embrasures des portes et des fenêtres.
- **Surface des annexes privatives :** Surfaces réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, constituées des caves, des sous sols, des ateliers, des séchoirs, des balcons, des loggias et des vérandas.
- **Surface utile :** Surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes privatives extérieures.

- **Terrain à bâtir :** Assiette foncière disposant des droits à construire et dotée des équipements nécessaires à sa viabilité.
- **Terrain viabilisé :** Terrain à bâtir desservi par une voirie et des réseaux de distribution.
- **Titre de propriété :** Certification officielle de la propriété immobilière sur un ou plusieurs lots d'une copropriété.
- **Valeur vénale d'un bien :** Prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise.
- **Vente sous condition suspensive :** Vente dont les effets sont subordonnés à la réalisation d'un événement futur et incertain.
- **Voirie :** Ensemble des espaces réservés et aménagés en vue de permettre la circulation des personnes, des animaux et des véhicules ou de tout moyen de transport terrestre ainsi que leur établissement.

I - TEXTES SUR L'HABITAT

I-1- PROMOTION IMMOBILIERE

N°	DESIGNATION
1	Loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.
2	Décret n° 2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.
3	Décret n° 2014/2378/PM du 20 août 2014 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.
4	Arrêté n°0009/E/2/MINDUH du 21 août 2008 fixant les normes d'habitat social ;
5	Arrêté n°0044/E/2/MINDUH du 28 mars 2013 portant organisation de la commission d'éligibilité aux programmes d'habitat social ;
6	Arrêté n°0001/E/2/MINDUH du 20 janvier 2010 fixant les règles de présentation des cahiers de charges générales de la promotion immobilière
7	Décision n°0020/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008 fixant les conditions d'obtention de l'agrément à l'exercice de la profession de promoteur immobilier ;
8	Décision n°0021/E/2/MINDUH/SG du 07 avril 2008 portant organisation et fonctionnement de la commission consultative de promotion immobilière.
9	Décision n°0030/E/2/MINDUH/SG/CJ du 21 août 2008 constatant la composition de la commission d'éligibilité aux programmes d'habitat social.

**LOI N° 97 / 003 DU 10 JANVIER 1997
RELATIVE A LA PROMOTION IMMOBILIERE.**

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la
loi dont la teneur suit :

TITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}- (1) La présente loi régit la promotion immobilière.

(2) Sont soumises aux dispositions de la présente loi et de ses textes d'application les personnes physiques ou morales dont l'activité est :

- de conclure et exécuter des contrats de promotion immobilière ;
- de prendre dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative des réalisations immobilières, d'assurer la coordination des opérations, d'intervenir dans l'étude des programmes immobiliers à réaliser et de mettre à la disposition des usagers des logements construits par attribution ou par vente à terme ou à l'état futur d'achèvement.

Article 2- Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier », s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder pour un prix convenu au moyen de contrat(s) à la livraison d'ouvrage(s) et/ou à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices(s) ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Article 3- Au sens de la présente loi, un immeuble collectif est considéré comme étant à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque dix pour cent (10%) au moins de sa superficie est affectée à de tels usages.

Article 4- Est réputé :

(1) Constructeur de l'ouvrage :

- tout architecte, entrepreneur, technicien ou toute autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage ou de mandataire de ce dernier, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

(2) Maître d'ouvrage : la personne physique ou morale bénéficiaire de l'ouvrage à réaliser.

Article 5- Un immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Article 6.- (1) La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut, judiciairement.

(2) Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

Article 7.- (1) Le contrat préliminaire ou contrat de réservation est d'application exclusive dans le secteur du logement.

(2) Il est rédigé devant notaire.

TITRE II **DES PROMOTEURS IMMOBILIERS ET DES** **SOCIETES DE CONSTRUCTION**

CHAPITRE I **DU PROMOTEUR IMMOBILIER**

Article 8.- (1) Sans préjudice de l'application des lois et règlements relatifs à l'activité commerciale, nul ne peut avoir la qualité de promoteur immobilier s'il ne remplit les conditions suivantes :

1) Pour les personnes physiques :

- être de nationalité camerounaise ou ressortissant d'un Etat étranger ayant conclu un accord de réciprocité avec le Cameroun ;
- être âgées de vingt-et-un (21) an au moins ;
- être en règle vis-à-vis des administrations fiscales et de sécurité sociale ;
- justifier de la garantie financière prévue à l'article 11 ;
- ne pas être frappées de l'une des incompatibilités, incapacités ou interdictions énumérées aux articles 9 et 10 de la présente loi.

2) Pour les personnes morales :

- être constituées en société de promotion immobilière telle que prévue par la présente loi ;
- fixer son siège au Cameroun ;
- être en règle vis-à-vis des administrations fiscales et de sécurité sociale ;
- justifier de la garantie financière prévue à l'article 11 ;
- avoir des représentants légaux remplissant les conditions prévues au 1) b) et e) ci-dessus.

(2) Tout promoteur immobilier est astreint à la tenue d'une comptabilité conforme au plan comptable en vigueur dans l'UDEAC.

(3) Tout promoteur étranger désirant exercer son activité au Cameroun est tenu de se mettre en association ou en groupement avec un promoteur Camerounais agréé ou un investisseur de nationalité Camerounaise.

Article 9.- Ne peuvent se livrer à l'activité de promotion immobilière :

- les officiers ministériels et clercs d'officiers ministériels ;
- les syndics de règlement judiciaire et de liquidation des biens ;
- les administrateurs judiciaires.

Article 10.- (1) Nul ne peut se livrer, participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la formation ou à la gestion d'une société de promotion immobilière ou prêter son concours, même à titre accessoire, à la promotion immobilière s'il a fait l'objet d'une condamnation définitive non amnistiée à une peine d'emprisonnement pour l'une des infractions suivantes :

- faux et usage de faux en écritures publiques, privées, de commerce ou de banque ;
- vol, escroquerie, abus de confiance, extorsion de fonds, valeurs, ou signature, recel, banqueroute ;
- émission de chèque sans provision ;
- usure ;
- concussion commise par un fonctionnaire public ;
- corruption ;
- soustraction ou détournement de deniers publics ;
- faux témoignage, faux serment, subornation de témoins, déclarations mensongères, infractions à la législation sur les banques, les assurances et les changes.

(2) L'interdiction visée à l'alinéa (1) s'applique également :

- aux faillis et aux personnes frappées de faillite personnelle ou d'une interdiction de diriger, de gérer, d'administrer ou de contrôler une entreprise commerciale ;
- aux officiers publics ministériels destitués ;
- aux syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;
- aux membres de professions constituées en Ordre, lorsqu'ils sont radiés définitivement et à titre disciplinaire pour manquement à la probité.

Article 11.- Toute personne désireuse de se livrer à la promotion immobilière est astreinte à la constitution d'une garantie financière, suivant des modalités fixées par un décret d'application de la présente loi.

Article 12.- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle encourue du fait de l'activité de promotion immobilière peuvent, en sus de la garantie financière, être couvertes par une police d'assurance particulière, suivant des modalités fixées par un décret d'application de la présente loi.

Article 13.- La société de promotion immobilière regroupe exclusivement des personnes qui mènent ou peuvent mener des activités de promoteur immobilier.

Article 14.- (1) Les personnes morales de droit public peuvent avoir la qualité de promoteur immobilier lorsque leurs actes constitutifs en disposent ainsi.

(2) Les promoteurs immobiliers publics sont dispensés de la garantie financière prévu à l'article 11 de la présente loi et de l'écrit prévu à l'article 54.

Toutefois, leurs réalisations immobilières doivent :

- obéir aux normes fixées unilatéralement ou par un contrat de performance ;
- bénéficier, au moins en partie, d'un financement d'origine publique.

Article 15.- (1) Les promoteurs publics ou privés interviennent comme vendeurs ou prestataires de service.

(2) Lorsqu'ils interviennent comme prestataires de service, les promoteurs immobiliers publics sont dispensés de l'obligation de conclure un contrat de promotion.

Article 16.- (1) Le promoteur immobilier qui n'investit aucun capital dans l'opération immobilière apparaît comme prestataire de service.

(2) Le promoteur exécutant ou prestataire de service dépend d'une source de financement unique.

Dans le domaine de la construction collective, les prestataires de ce type sont tous des filiales d'une banque, d'un établissement financier public ou privé, d'une société ayant un objet en rapport avec le secteur immobilier.

Article 17.- (1) Le promoteur immobilier indépendant, maître d'ouvrage ou promoteur vendeur, peut faire un appel de fonds pour financer son entreprise, notamment pour obtenir des prêts ou des cautionnements.

(2) Les parts dont bénéficient les promoteurs immobiliers privés sont consenties par les banques, en exécution d'une ligne d'ouverture de crédit.

La convention correspondante constitue l'une des formes de la garantie financière imposée aux promoteurs, à la condition qu'elle comporte une stipulation pour autrui au profit de l'accédant.

Article 18.- (1) Lorsque le promoteur fait appel à d'autres investisseurs pour financer l'opération immobilière, il est tenu de recourir à une société interposée. Dans ce cas, Le promoteur dirige la réalisation comme gérant de la société ou en exécution d'un contrat de prestation de service conclu avec celle-ci.

(2) Lorsque le promoteur prend la direction de la société, ses obligations doivent être précisées dans un écrit spécial dont le contenu équivaut à celui du contrat de promotion.

Article 19.- Le promoteur investisseur conduit toutes les phases de l'opération, de l'acquisition du terrain à la mise du produit à la disposition du public.

CHAPITRE II **DES SOCIETES DE CONSTRUCTION**

SECTION I **DES SOCIETES CIVILES CONSTITUEES EN VUE** **DE LA VENTE D'IMMEUBLES**

Article 20.- (1) Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par partie, sont soumises à la fois aux conditions générales de validité des contrats et aux conditions propres à la validité des sociétés civiles.

(2) Les immeubles construits par ces sociétés ne peuvent être attribués, en totalité ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, à peine de nullité absolue de l'attribution.

Article 21.- (1) La construction en vue de la vente est une activité civile. Les sociétés civiles de construction peuvent exercer d'autres activités civiles notamment la location d'immeubles.

(2) Elles ne peuvent exercer une activité commerciale.

Article 22.- Sont considérés comme opérations de nature commerciale :

- les cessions de terrains non bâtis, lorsqu'elles répondent aux critères d'opérations spéculatives habituelles ;
- la mise à la disposition des acheteurs de constructions, d'équipements sportifs ou de loisirs moyennant rémunération ;
- les ventes de locaux équipés de certains éléments de mobiliers.

Article 23.- (1) Les associés sont tenus du passif sur tous leurs biens, à proportion de leurs droits sociaux.

(2) Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse dans un délai librement déterminé. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

(3) Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant du droit commun, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le

vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

Article 24.- (1) Les associés sont tenus de donner suite aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, dans les proportions prévues à l'article 23, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de ventes à terme, en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

(2) Lorsqu'un associé n'a pas rempli ses obligations, ses droits peuvent, à l'expiration du délai d'un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique, à la requête des représentants de la société, par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

En première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social et, en deuxième convocation, à la majorité des deux tiers (2/3) de droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

(3) Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée générale ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

(4) La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

(5) Lorsque des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Article 25.- Les dispositions des articles 20 à 24 sont d'ordre public.

SECTION II

DES SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES

Article 26.- (1) Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la législation en vigueur, même lorsqu'elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

(2) L'objet des sociétés visées à l'alinéa (1) comprend également la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

(3) Les sociétés visées aux (1) et (2) peuvent également se constituer en coopératives ou en groupes d'initiative commune, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Article 27.- (1) Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

(2) Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celles des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

(3) Lorsque l'attribution en propriété d'une ou de plusieurs fraction(s) de l'immeuble doit emporter l'application de la législation relative à la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette législation. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des équipements communs, s'il en est prévu.

(4) Le règlement ne peut imposer de restriction aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

(5) L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Article 28.- (1) Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction, la restauration ou l'aménagement de l'immeuble social, en proportion de leurs droits dans le capital.

(2) Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain sont réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive, par rapport à la valeur globale du terrain.

Article 29.- (1) L'associé n'ayant pas rempli les obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article 28, ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à obtenir l'attribution en propriété ou en jouissance de ladite fraction.

(2) Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, à l'expiration d'un délai d'un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale.

En première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social et, en deuxième convocation, à la majorité des deux tiers (2/3) des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions, détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

(3) La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Ce dernier reste tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Dans ce cas, les dispositions de l'article 24 (4) et (5) s'appliquent.

Article 30.- (1) Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils peuvent prétendre par rapport à la valeur de l'ensemble, telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

(2) Lorsque les statuts contiennent la clause prévue à l'article 29 alinéa (2), les associés doivent contribuer aux dépenses entraînées par les acquisitions du terrain, ainsi qu'à celles afférentes aux travaux de construction, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et sur les ouvrages.

(3) Lorsque les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article 28 excèdent de plus du quart (1/4) la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou à ceux des coassocié(s) que la répartition incriminée a avantagé(s), à concurrence des sommes que chacun d'eux s'est trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

(4) Dans la cas où les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article 28 sont inférieures de plus du quart (1/4) à la contribution qui incombe à cet associé suivant les dispositions du présent article, tout associé peut réclamer à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

(5) Les dispositions du présent article peuvent être invoquées après la dissolution de la société par ou à l'encontre de tous ceux qui ont la qualité d'associé, avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction,

d'acquisition, de restauration ou d'aménagement, dans un délai maximal de deux(2) ans à compter de la date de dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Article 31.- (1) Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues par la législation relative à la copropriété des immeubles bâtis.

(2) Le règlement élaboré en application des dispositions de l'alinéa (1) fixe la quote-part qui incombe à chaque associé et dans chacune des catégories des charges. A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégorie(s) des charges.

(3) Les dispositions de l'article 30 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

(4) Un associé peut demander à la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble, la révision, pour l'avenir, de la répartition dont les charges visées au présent article, lorsque la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart (1/4) ou lorsque la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart (1/4) dans l'une ou l'autre des catégorie(s) de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa (1).

Lorsque l'action est reconnue fondée, la juridiction saisie procède à une nouvelle répartition des charges.

(5) Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision, nonobstant tout acte contraire.

Dans le cas où le règlement prévu à l'article 27 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article 32.- (1) La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

- par les associés, pour leur permettre de donner suite aux appels de fonds de la société, nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

(2) La caution hypothécaire visée à l'alinéa (1) doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivisées de l'immeuble social auxquelles le bénéfice du crédit a vocation en propriété.

(3) La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis. Elle ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

Article 33.- (1) Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant dans l'acte de cession ou dans une annexe.

(2) Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

Article 34.- (1) La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers (2/3) des associés et des deux tiers (2/3) des voix.

(2) L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateur(s) chargé(s) de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage. Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction, dans les conditions prévues à l'alinéa (4). Il doit comporter les attributions des fractions d'immeubles et une répartition du passif conforme aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

(3) Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants-droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la dotation.

(4) Les associés n'ayant pas rempli les obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément aux dispositions de la présente loi, prétendre à une attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés desdites obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière. Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, en tant que de besoin, par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

(5) Les associés contestant le partage peuvent, dans un délai maximal de quinze(15) jours à compter de la date d'établissement ou de notification, suivant le cas, du projet de partage, assigner le liquidateur en rectification devant la juridiction

compétente du siège de la société. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

Article 35.- (1) La publication au livre foncier du département concerné et au fichier immobilier lorsqu'il en existe est faite à la diligence du liquidateur. Exception faite du cas où les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société ou d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction.

(2) A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander à la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance de la juridiction susvisée, laquelle est saisie et statue suivant la forme prévue pour les référés.

Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

(3) Les dispositions des alinéas (1) et (2) demeurent applicables après dissolution de la société concernée. Les pouvoirs dévolus à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateur(s).

(4) Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort de la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble.

(5) Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants-cause, qu'après évaluation préalable des biens résiduels appartenant à la société.

SECTION III **DES SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION** **D'IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION OU A** **USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION**

Article 36.- Les sociétés ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

- soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

- soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées à l'article 54. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ses opérations, conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 37.- (1) Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les indications prévues par la présente loi, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées dans ledit écrit.

Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible.

(2) Les dispositions de l'alinéa (1) ne font pas obstacle au versement, par les associés souscripteurs du capital initial, des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou action ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

Article 38.- (1) La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie, d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

(2) Le contrat préliminaire prévu à l'alinéa (1) doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ainsi qu'aux conditions financières de l'opération.

(3) Le dépôt de garantie doit être effectué dans un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement financier agréé ou auprès d'un notaire.

(4) Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans un délai maximal de trois (3) mois au déposant, si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

(5) Toute autre promesse d'achat ou de cessions de parts est nulle.

Article 39.- Les dispositions des articles 37 et 38 sont d'ordre public.

SECTION IV **DES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION POURSUIVANT**

PLUSIEURS PROGRAMMES

Article 40.- Lorsqu'une société civile constituée en vue de la vente d'immeubles ne poursuit pas simultanément la construction de l'ensemble de logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d'intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.

Article 41.- (1) A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des associés dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, convoquée soit par le conseil d'administration ou la gérance de la société, soit par l'associé le plus diligent, peut décider, sous réserve des dispositions du présent article, que les appels de fonds visés à l'article 40 sont répartis comme prévu audit article.

(2) L'assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers (2/3) au moins des associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix, chaque associé disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société.

En outre, les décisions de l'assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale de tous les associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications des statuts. Cette assemblée est réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la date de tenue de l'assemblée spéciale. Elle apporte aux statuts les modifications correspondantes.

(3) La répartition entre les divers associés de leurs créances ou dettes à l'égard de la société est effectuée par le conseil d'administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu'après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés que doit convoquer le conseil d'administration ou la gérance dans un délai maximal d'un (1) an à compter de la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire prévue à l'alinéa (2).

Article 42.- (1) Les membres des sociétés civiles immobilières dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions prévues à l'article 55, demander la convocation d'une assemblée générale de tous les associés à l'effet de décider :

- soit la dissolution de la société et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés nouvelles constituées conformément aux dispositions de la présente loi ;
- soit l'apport d'un ou plusieurs élément(s) d'actif à une ou plusieurs société(s) constituée(s) comme indiqué ci-dessus.

(2) Dans ce cas, l'assemblée générale doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la date de tenue de l'assemblée spéciale. Cette assemblée statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications des statuts.

Article 43.- (1) Les sociétés nouvelles prennent en charge l'intégralité du passif correspondant aux divers éléments d'actif de la société ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ancienne dont elles assurent la continuation.

(2) Dans le partage des titres reçus par la société ancienne, les associés reçoivent les parts ou actions des sociétés nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.

Article 44.- Lorsque les projets d'aménagement des ensembles d'habitations entrepris ou réalisés par la société comportent des ouvrages d'intérêt commun à plusieurs sociétés nouvelles, la société ancienne ne peut être dissoute qu'après qu'un syndicat de copropriétaires a été établi par un règlement de copropriété pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.

SECTION V **DES DISPOSITIONS PARTICULIERES COMMUNES** **AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION**

Article 45.- (1) Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à l'utilisation ou à sa destination.

(2) Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 46.- (1) La présomption de responsabilité prévue à l'article 45 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, à la condition exclusive que ces éléments fassent indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

(2) Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés au (1) ci-dessus lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

(3) Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement dont la durée minimale à compter de la réception de l'ouvrage est fixée par un décret d'application de la présente loi.

Article 47.- (1) Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par la présente loi à la charge du locateur d'œuvre qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

(2) Pour l'application des dispositions du (1) ci-dessus, sont assimilés à des fabricants :

- celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;
- celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrication ou tout autre signe distinctif.

TITRE III

DES DISPOSITIONS SPECIALES APPLICABLES A LA PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE I

DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE

Article 48.- (1) Le contrat de promotion emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et, généralement, celui d'accomplir à concurrence du prix global convenu, au nom du maître d'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

(2) Toutefois, le promoteur n'engage le maître d'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou, le cas échéant, dans un acte postérieur.

Le maître d'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

Article 49.- (1) Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

(2) Lorsque le promoteur s'engage à exécuter lui-même une partie des opérations du programme, il est tenu, quant au déroulement de ces opérations, aux obligations de constructeur.

Article 50.- (1) Lorsque avant l'achèvement du programme, le maître d'ouvrage cède les droits qu'il détient relativement à celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit dans l'ensemble du contrat.

(2) Le cédant est garant de l'exécution des obligations incombant au maître d'ouvrage en vertu du contrat cédé. Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

(3) Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître d'ouvrage, sans l'accord de celui-ci.

(4) Les conditions d'opposabilité aux tiers d'un contrat de promotion immobilière sont fixées par un décret d'application de la présente loi.

Article 51.- La mission du promoteur ne s'achève qu'à la livraison de l'ouvrage et lorsque les comptes de construction ont été définitivement arrêtés, sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur, conformément à la législation en vigueur.

Article 52.- Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

CHAPITRE II **DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE** **POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A USAGE** **D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION**

Article 53.- (1) Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître d'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle du vendeur, est soumis aux dispositions de la présente loi.

(2) Les dispositions de l'alinéa (1) ne sont pas obligatoires lorsque :

- le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeuble(s) en vue de la vente ou une société constituée en vue de la vente d'immeubles ;
- quel que soit le maître d'ouvrage, la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est un organisme d'habitat social ou une entreprise régie par la législation sur les entreprises publiques et parapubliques.

(3) Les sociétés civiles immobilières qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles veulent construire, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût, ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion immobilière avec ledit vendeur.

(4) Dans le cas prévu à l'alinéa (3), les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion immobilière ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations de promoteur.

Article 54.- (1) Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit indiquant :

- la situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;
- la consistance et les caractéristiques techniques des bâtiments à construire ;
- les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;
- le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir. Lorsqu'un poste pour imprévu est inclus dans le prix et que le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître d'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier l'utilité pour exécuter sa mission ;
- les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
- la rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
- le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;
- la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

(2) Par dérogation aux dispositions de l'alinéa (1), le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des indications limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

(3) Toute violation des dispositions des alinéas (1) et (2) entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître d'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître d'ouvrage des contrats passés par le promoteur immobilier.

Article 55.- (1) Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître d'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la date de la mise en demeure restée infructueuse.

(2) Nonobstant les dispositions de l'alinéa (1), un délai supplémentaire peut être demandé pendant le mois prévu au dit alinéa. Les effets des clauses de résolution de

plein droit sont suspendus pendant le cours du délai ainsi octroyé. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Article 56.- Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni accepter du maître d'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut également être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article 57.- (1) Les organismes d'habitat social ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue à l'article 11, lorsqu'ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière.

(2) Ils sont également dispensés de l'écrit prévu à l'article 54.

Article 58.- Les dispositions des articles 53 à 57 sont d'ordre public.

TITRE IV **DES DISPOSITIONS PENALES**

Article 59.- Sans préjudice des sanctions plus sévères éventuellement prévues par la législation pénale, est punie d'un emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et d'une amende de cinquante mille (50.000) francs à deux millions (2 000 000) de francs ou de l'une de ces deux (2) peines seulement, toute personne qui :

- d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations de promotion immobilière en violation des conditions prévues par la présente loi ;
- ne communique pas, sur leur demande, aux personnels de l'Administration compétente chargée du contrôle, les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle ou fait obstacle ou obstruction à l'exercice de leur mission.

Article 60.- Toute personne qui exige ou accepte un versement, un dépôt de fond, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des règles de constitution des sociétés civiles immobilières est punie d'un emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et d'une amende de cent (100 000) à trois cent mille (300 000) francs ou de l'une de ces deux (2) peines seulement.

Article 61.- Est puni des peine prévues à l'article 38 du Code Pénal, quiconque détourne tout ou partie des sommes représentant un ou plusieurs versement(s), dépôt(s), souscription(s) d'effets de commerce à l'occasion d'un contrat de société ou de promotion immobilières soumis aux dispositions de la présente loi.

Article 62.-Toute personne qui contrevient aux incompatibilités et interdictions résultant des articles 9 et 10 est punie d'un emprisonnement de six (6) mois au moins et de deux (2) ans au plus et d'une amende de cent mille (100 000) francs à sept millions cinq cent mille (7 500 000) francs, ou de l'une de ces deux (2) peines.

Article 63.- Est puni d'un emprisonnement d'un (1) mois à cinq (5) ans et d'une amende de cinq millions (5 000 000) de francs à sept millions cinq cent mille (7 500 000) francs quiconque contrevient aux dispositions de la présente loi relatives aux sociétés de construction poursuivant plusieurs programmes.

Article 64.- Sans préjudice des sanctions plus sévères éventuellement prévues par la législation pénale, est punie des peines prévues à l'article 62, toute personne qui :

- porte des indications inexactes ou incomplètes dans les contrats ou documents prévus par la présente loi dans l'exécution desdits contrats ou documents, trompe ou tente de tromper sur la qualité, la quantité ou les dimensions de la construction ou des matériaux, appareils ou produits employés ou fournis ;
- met obstacle à l'action des organes de contrôle ;
- assure en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, la gestion d'une société de promotion immobilière. Fait de mauvaise foi, des biens ou du crédit de la société ou des pouvoirs ou des voix dont elle dispose, un usage qu'elle sait contraire à l'intérêt de ladite société, dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise quelconque dans laquelle elle est intéressée directement.

TITRE V :
DES DISPOSITIONS DIVERSES,
TRANSITOIRES ET FINALES

Article 65.- l'Etat et, dans le cadre de leurs compétences respectives, les collectivités territoriales décentralisées concourent à la promotion immobilière par des mesures qui doivent tendre à favoriser une offre de logements dont l'importance, la diversité et l'insertion à l'environnement sont de nature à assurer la liberté de choix du mode d'habitation pour toute personne.

Article 66.- La loi de finances fixe, en tant que de besoin, les mesures d'incitation en faveur de la promotion immobilière et de l'habitat.

Article 67.- La vente d'immeuble à construire à terme ou en l'état futur d'achèvement, fait l'objet d'une loi.

Article 68.- (1) Les personnes physique ou morales exerçant toute activité se rapportant à la promotion immobilière à la date de promulgation de la présente loi sont tenues de se conformer à ses dispositions dans un délai maximal de dix-huit (18) mois à compter de ladite date.

(2) Passé le délai prévu à l'alinéa (1), et faute pour elles de s'y être conformées, l'exercice de cette activité leur est interdit, sans préjudice des sanctions pénales prévues par la législation en vigueur.

Article 69.- des décrets d'application de la présente loi en précisent, en tant que de besoin, les modalités.

Article 70.- Sont abrogées les dispositions de la loi n°85/06 du 4 Juillet 1985 portant organisation de la profession de promoteur immobilier.

Article 71.- La présente loi sera enregistré, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 10 janvier 1997

LE PRESIDENTE DE LA REPUBLIQUE

PAUL BIYA

**Décret n° 2007 / 1419 / PM du 02 novembre 2007
Fixant les conditions d'application de la loi n° 97 / 003
du 10 janvier 1997 relative a la promotion immobilière.**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
Vu le décret n° 92/089 du 4 Mai 1992 précisant les attributions de Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 Août 1995 ;
Vu le décret n°2004/320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, ensemble ses divers modificatifs ;
Vu le décret n°2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I :
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les conditions d'exercice et l'organisation de la profession de promoteur immobilier.

Article 2.- (1) La promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :

- des opérations de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat ;
- la construction ou rénovation d'immeubles.

(2) Les immeubles visés à l'alinéa (1) ci-dessus peuvent être individuels, semi-collectifs ou collectifs et destinés à l'habitation, à l'industrie, au commerce, ou à usage professionnel en vue de la location-vente ou de la location simple.

Article 3.- Au sens du présent décret on entend par :

- *pré réception technique* : le constat d'achèvement des travaux sur le plan technique avant la réception provisoire effectuée par le promoteur, l'architecte et les entrepreneurs conformément aux plans, devis, cahiers de charges et métrés ;

- *réception provisoire des travaux* : l'analyse des travaux réalisés en comparaison avec les devis, plans, cahiers des charges et métrés effectués par le promoteur, l'architecte, le maître d'ouvrage et les entrepreneurs. C'est également le moment de la vérification de la concordance entre ces éléments, de la spécification des différences, de la détermination des travaux à rectifier ou à terminer, du listing de tous les vices visibles et de la fixation des éventuelles indemnités de retard ;
- *réception définitive* : l'analyse des travaux réalisés en comparaison avec le procès verbal de réception provisoire effectué par le promoteur, l'architecte, le maître d'ouvrage et les entrepreneurs.

CHAPITRE II : **DES CONDITIONS D'ACCES ET D'EXERCICE** **DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER**

Article 4.- (1) Par le contrat de promotion immobilière, le promoteur immobilier s'oblige à conclure les contrats, à recevoir les travaux, à liquider les marchés généralement à accomplir, à concurrence du prix convenu au nom du maître d'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

(2) Toutefois, le promoteur immobilier n'engage le maître d'ouvrage, par les actes de disposition qu'il conclut, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

SECTION I : **DE L'AGREMENT**

Article 5.- (1) L'exercice de la profession de promoteur immobilier est soumis à un agrément préalable.

(2) L'agrément est octroyé par un arrêté du Ministre chargé de l'habitat après avis favorable de la commission consultative de la promotion immobilière.

(3) Une décision du Ministre chargé de l'habitat fixe la composition et le fonctionnement de la commission consultative prévue à l'alinéa (2) ci-dessus.

Article 6.- La demande d'agrément est souscrite par la personne physique ou par les représentant légaux ou statutaires de la personne morale.

Article 7.- (1) Tout demandeur à l'agrément doit justifier d'un capital suffisant et de compétences personnelles avec l'engagement de s'assurer le concours d'hommes de l'art et d'un personnel qualifié.

(2) Une décision du Ministre chargé de l'habitat précise les critères en vertu desquels les conditions précisées à l'alinéa (1) ci-dessus sont remplies.

Article 8.- (1) Tout demandeur à l'agrément doit remplir les conditions légales requises pour être commerçant.

(2) Le silence de l'administration, soixante (60) jours après la réception de la demande d'agrément, vaut acceptation.

SECTION II : **DE LA GARANTIE FINANCIERE**

Article 9.- (1) La garantie financière exigée du promoteur immobilier de par la loi résulte soit :

- d'une caution déposée dans une banque agréé et versée dans un compte ouvert au nom du promoteur immobilier ;
- d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit agréé par le Ministre chargé des finances et la COBAC.

(2) La garantie financière prévue à l'alinéa (1) ci-dessus ne peut, en tout état de cause, être inférieure à vingt cinq (25) millions de francs CFA.

Article 10.- La garantie prévue à l'article 8 ci-dessus s'applique uniquement aux opérations effectuées dans le cadre de la profession.

Article 11.- La garantie cesse de produire des effets en raison de :

- la mainlevée de la caution délivrée par le Ministre chargé de l'Habitat ;
- la dénonciation du contrat de caution par la banque ;
- l'expiration du contrat.

SECTION III : **DE L'ASSURANCE**

Article 12.- Les promoteurs immobiliers souscrivent, auprès d'une société d'assurance agréée par la CIMA, une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle de leurs activités pour chaque établissement, agence ou bureau.

Article 13.- (1) Toute dénonciation, tout refus de la tacite reconduction ou toute résiliation du contrat d'assurance est notifié, dans les huit (8) jours, par la société d'assurance à l'autorité chargée de délivrer l'agrément par tout moyen laissant trace écrite.

(2) Le non respect des formalités et délai prévus à l'alinéa (1) ci-dessus engage la responsabilité de la société d'assurance quant aux faits dommageables résultant de l'activité du promoteur immobilier.

Article 14.- (1) La responsabilité du promoteur immobilier couverte par l'assurance s'étend aux vices décelés et ce, durant un an, après la réception provisoire des constructions et jusqu'à la réception définitive.

(2) La réception provisoire intervient après la levée des réserves émises lors de la réception technique.

(3) La réception définitive intervient un an après la réception provisoire.

Article 15.- (1) Le promoteur immobilier s'assure que l'entrepreneur ou toute personne intervenant dans le projet souscrit une police d'assurance couvrant tout risque de chantier et ce, avant le démarrage des travaux ou avant son implication.

(2) L'Entrepreneur doit également souscrire une police d'assurance décennale de l'ensemble des ouvrages.

CHAPITRE III : **DE L'ORGANISATION DE L'ACTIVITE** **DE PROMOTION IMMOBILIERE**

Article 16.- (1) Le promoteur immobilier doit disposer d'un cadre spécialement aménagé et décent pour l'exercice de sa profession.

(2) Le cadre prévu à l'alinéa (1) ci-dessus est soumis à un contrôle des agents du Ministère chargé de l'habitat territorialement compétents au début de l'exercice de la profession et annuellement.

Article 17.- Le promoteur immobilier doit faire figurer, sur tous les documents à usage professionnel, le numéro et les références de son agrément, l'adresse du siège social, la dénomination, la forme juridique sous laquelle l'activité est exercée et éventuellement le numéro d'adhésion à une organisation professionnelle déclarée.

Article 18.- (1) Le titulaire de l'agrément est tenu d'apposer en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une fiche indiquant le numéro de l'agrément, la dénomination, la forme juridique et l'adresse du siège social s'il s'agit d'une personne morale, le nom et l'adresse s'il s'agit d'une personne physique.

(2) L'agrément est individuel et insusceptible de toute transaction.

(3) La violation des dispositions de l'alinéa (2) ci-dessus entraîne, outre les poursuites pénales éventuelles, le retrait de l'agrément objet de la transaction et l'interdiction d'exercer, pendant cinq (5) ans la profession tant au cédant qu'au bénéficiaire de la cession.

Article 19.- Le promoteur immobilier doit disposer des compétences capables de régler tous les problèmes d'ordre technique, administratif et juridique. Il doit notamment utiliser les services d'un architecte et d'un ingénieur dans le domaine des

travaux publics et du bâtiment, d'un juriste titulaire au moins de la Licence en droit et d'un comptable titulaire au moins du baccalauréat en comptabilité.

CHAPITRE IV : **DES OPERATIONS D'HABITAT SOCIAL**

Article 20.- Le promoteur immobilier qui envisage réaliser des opérations d'habitat social, peut bénéficier du concours financier de la puissance publique. Dans ce cas, il est tenu de respecter les normes d'habitat social en vigueur.

Article 21.- (1) Les opérations d'habitat social bénéficiant du concours financier prévu à l'article 20 ci-dessus sont soumises à une autorisation du Ministre chargé de l'habitat.

(2) L'autorisation prévue à l'alinéa (1) ci-dessus fait suite à une demande préalable indiquant le programme des travaux, les types de logements ainsi que les équipements correspondants, les procédés et les coûts de construction, la définition et les modalités de financement, le planning de réalisation et l'échéancier.

(3) Les demandes d'autorisation sont déposées auprès des services déconcentrés du Ministre chargé de l'habitat pour transmission à l'autorité centrale.

Article 22.- Les modalités d'octroi du concours financier et les critères d'éligibilité au financement public sont fixés par un arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement de l'habitat et des finances, sur proposition d'une commission d'éligibilité aux programmes d'habitat social.

Article 23.- La composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission prévue à l'article 22 ci-dessus sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Habitat.

Article 24.- Les services techniques du Ministère chargé de l'habitat peuvent intervenir dans des programmes d'habitat social et sur les chantiers pour s'assurer :

- du respect des normes et prescriptions techniques ;
- du déroulement normal des chantiers en fonction du planning de réalisation ;
- de la bonne organisation, de la maîtrise et de l'encadrement des travaux.

Article 25.- (1) Tout programme d'habitat social réalisé par un promoteur immobilier fait l'objet de réceptions provisoire et définitive par une commission prévue à cet effet.

(2) L'entrepreneur, l'architecte et le promoteur immobilier adressent une demande écrite au Ministre chargé de l'Habitat, indiquant de façon précise, la date à partir de laquelle les travaux peuvent être réceptionnés.

(3) Une décision du Ministre chargé de l'habitat donnant suite à la demande de réception des travaux intervient dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de

la date de réception de la demande. Passé ce délai, le silence de l'Administration vaut approbation des travaux.

Article 26.- (1) Le non-respect par le promoteur immobilier des prescriptions liées aux normes d'habitat social et aux critères d'éligibilité retenus entraîne la suspension de tout ou partie du concours financier de la puissance publique et éventuellement le retrait de l'agrément, sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires.

(2) La suspension ou le retrait est prononcé par le Ministre chargé de l'habitat après avis de la commission consultative de la promotion immobilière.

CHAPITRE V : **DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR** **IMMOBILIER ET DU MAITRE D'OUVRAGE**

SECTION I : **DES DROITS ET DES OBLIGATIONS** **DU PROMOTEUR IMMOBILIER**

Article 27.- Le promoteur immobilier établit, en liaison avec les services compétents du Ministre chargé de l'Habitat, son programme annuel de réalisations conformément au plan de développement économique et social.

Article 28.- (1) Dans le cadre de ses activités professionnelles, le promoteur immobilier accomplit tous les actes d'administration tant par lui-même que par ses représentants légaux.

(2) La délégation de pouvoirs ou de signature se fait exclusivement par acte notarié. Une expédition de cet acte est transmise dans les soixante douze (72) heures au Ministre chargé de l'Habitat par tout moyen laissant trace écrite.

(3) Les représentants légaux des personnes morales reçoivent leurs pouvoirs des statuts. Tout changement intervenu dans lesdits statuts est porté à la connaissance du Ministre chargé de l'habitat dans les mêmes délais et forme que prévus à l'alinéa (2) ci-dessus.

(4) La délégation de pouvoirs et l'attribution de la qualité de représentants légaux ne sont accordées qu'à des personnes remplissant les conditions requises pour exercer la fonction de promoteur immobilier.

Article 29.- Le promoteur immobilier est astreint au secret professionnel.

Article 30.- Tout engagement professionnel obligeant le promoteur immobilier, quelle que soit la forme juridique sur laquelle il s'exerce, fait l'objet d'une convention écrite préalable définissant la nature et l'étendue des missions et interventions ainsi que des modalités de rémunération. Cette convention comporte explicitement les règles

fondamentales définissant les rapports entre le promoteur immobilier et les cocontractants.

Article 31.- Le promoteur immobilier s'assure que les ouvrages s'exécutent conformément aux plans et devis annexés et que les délais de livraison et le prix global arrêté sont respectés.

Article 32.- (1) Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître d'ouvrage.

(2) le promoteur immobilier ne peut invoquer le fait d'un sous traitant pour échapper à la responsabilité qui est la sienne en raison de la mauvaise exécution des travaux.

(3) Le promoteur immobilier est tenu de livrer tous les lots et / ou bâtiments conformément aux normes en vigueur, notamment dans les conditions d'habitabilité, de sécurité, d'hygiène et de fonctionnalité.

Article 33.- (1) Les tiers ne sont pas liés par une obligation née du contrat de promotion immobilière.

(2) Toutefois, en cas d'irrégularités dûment constatées et qui leur causent préjudice, ils peuvent fonder leur action sur le champ de la responsabilité délictuelle.

Article 34.- Le non respect par le promoteur immobilier des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme entraîne le retrait de l'agrément sans préjudice des autres sanctions prévues.

SECTION II : **DES DROITS ET DES OBLIGATIONS** **DU MAITRE D'OUVRAGE**

Article 35.- Le maître d'ouvrage est tenu de se conformer aux clauses contractuelles. A ce titre, il doit notamment :

- payer le prix et la rémunération convenus ;
- exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur immobilier en vertu des pouvoirs résultant du contrat ;
- s'abstenir de procéder à toutes modification de nature à renchérir le programme ou à allonger les délais conformément au cahier de charges.

Article 36.- Les contrat établis sont opposables au maître d'ouvrage lorsqu'il donne l'autorisation expresse au promoteur immobilier de les conclure avec un tiers.

Article 37.- Un cahier de charges est élaboré par le maître d'ouvrage et soumis à la signature du promoteur immobilier. Il tient compte des spécificités de chaque opération.

CHAPITRE VI : **DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE**

SECTION I : **DE LA FORME ET DE L'OBJET DU CONTRAT** **DE PROMOTION IMMOBILIERE**

Article 38.- (1) Le contrat prend effet après sa signature et sa notification.

(2) La notification prévue à l'alinéa (1) ci-dessus est faite à l'initiative du maître d'Ouvrage dans un délai de soixante douze (72) heures à compter de sa signature. La notification est faite par tout moyen laissant trace écrite et ayant date certaine.

(3) Le défaut de notification ou la notification tardive fait courir, à l'égard du Maître d'Ouvrage, le délai d'exécution prévu par le cahier de charges.

Article 39.- (1) Un dossier technique établi par un architecte agréé comprenant les plans, les coupes et élévation avec les côtes utiles des bâtiments, les voies, les réseaux divers et les aménagements extérieurs, est annexé au contrat de promotion immobilière.

(2) Les documents prévus à l'alinéa (1) ci-dessus font ressortir les surfaces de chacune des pièces, de chacun des locaux, des annexes ou des dégagements prévus dans la construction en faisant mention des éléments d'équipements qui seront réalisés.

Article 40.- Lorsqu'il s'agit d'immeuble collectif ou d'ensemble immobilier comportant des locaux ou des logements semblables, les indications détaillées peuvent se limiter aux types des locaux dès lors que sont fournies les indications suffisantes.

SECTION II : **DU PRIX DU CONTRAT DE LA** **REMUNERATION ET DES GARANTIES**

Article 41.- Le prix convenu tel que défini par la loi est augmenté ou diminué, selon le cas, des sommes résultant du jeu des clauses d'actualisation et de révision prévues dans les contrats et marchés conclus pour la réalisation de l'immeuble.

Article 42.- Avant la signature des contrats et marchés indiqués à l'article 41 ci-dessus, le Promoteur Immobilier notifie aux cocontractants le prix convenu dans la

convention de promotion immobilière, déduction faite du poste pour imprévus et du total des engagements en cours pour la réalisation de l'immeuble.

Article 43- (1) Le contrat de promotion immobilière précise les modes de règlement du prix éventuellement révisé.

(2) Les paiements se font en fonction de l'état d'avancement des travaux justifiés selon les modalités prévues au contrat.

Toutefois, ils ne peuvent excéder un total de :

- 15% du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70% à la mise hors d'eau.

(3) Le prix s'entend déduction faite de la somme figurant au poste pour imprévus, dans la mesure où elle n'a pas été utilisée dans les conditions prévues par la loi.

Article 44.- (1) Les modalités de règlement du prix prévues à l'article 43 ci-dessus sont appliquées dans les proportions suivantes :

• 10% de la rémunération à la signature du contrat de promotion immobilière dans le cas où les études préliminaires ont fait l'objet d'un contrat distinct et 25% dans le cas contraire ;

- 50% à la mise hors d'eau ;
- 75% à l'achèvement des travaux d'équipement (tout corps d'état) ;
- 95% à la livraison du bâtiment au maître d'ouvrage.

(2) Le solde est consigné par le Maître d'Ouvrage lors de la livraison, à moins que le promoteur immobilier ne fournisse, pour un montant égal, une caution bancaire. Dans tous les cas, il est payable à l'achèvement de la mission.

Article 45.- Le maître d'Ouvrage est tenu d'indemniser le promoteur immobilier pour les dépassements résultant de son fait, notamment du retard dans le règlement du prix et des délais de paiements résultant du contrat.

Article 46.- La garantie prévue pour l'exécution de la mission par le promoteur immobilier ne s'étend pas à l'indemnisation prévue à l'article 45 ci-dessus.

Article 47.- Les dépassements des délais contractuels qui ne sont imputables ni au Maître d'Ouvrage, ni à un cas de force majeure, ne peuvent entraîner aucune révision du prix au profit du promoteur immobilier.

Article 48.- La garantie d'exécution du contrat prend fin à l'achèvement de la mission du promoteur immobilier.

CHAPITRE VII :
DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 49.- Les contrats de promotion immobilière sont soumis aux formalités de publicité foncière de droit commun pour être opposables aux tiers.

Article 50.- Les personnes qui à la date de signature du présent décret exercent les activités de promoteur immobilier ou assurent la direction d'un établissement, d'une agence ou d'un bureau de promotion immobilière disposent d'un délai de six (6) mois pour présenter les demandes d'agrément conformément au présent décret.

Article 51.- Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 02 novembre 2007

**LE PREMIER MINISTRE CHEF DU
GOUVERNEMENT,**

INONI EPHRAÏM

**Décret n° 2014/2378/PM du 20 août 2014
Modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°
2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions
d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à
la promotion immobilière.**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 Mai 1992 précisant les attributions de Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 Août 1995 ;
- Vu le décret n° 2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2011/409 du 09 décembre 2011 portant nomination d'un Premier Ministre Chef du Gouvernement
- Vu le décret n° 2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière,

DECRETE :

Article 1^{er}.- Les dispositions de l'article 9 du décret n° 2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière sont modifiées et complétées ainsi qu'il suit :

Article 9.- (nouveau) – (1) La garantie financière exigée du promoteur immobilier résulte soit :

- d'une caution déposée dans une banque agréée et versée dans un compte ouvert au nom du promoteur immobilier ;
- d'un cautionnement écrit fourni par un établissement de crédit agréé par le Ministre chargé des finances et la COBAC.

(2) Le montant de la garantie financière prévue à l'alinéa (1) ci-dessus est fixé à 2.500.000 (deux millions cinq cent mille) Francs CFA.

(3) La garantie initiale exigée du promoteur immobilier et titulaire d'un agrément reste en vigueur jusqu'à son extinction.

Article 2.- Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 20 août 2014

**LE PREMIER MINISTRE CHEF DU
GOUVERNEMENT,**

PHILEMON YANG

ARRETE N° 0009/E/2/MINDUH DU 21 août 2008
Fixant les normes d’habitat social.

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L’HABITAT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière;
- Vu la loi n°2001/20 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d’agent immobilier ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
- Vu le décret n°2005/190 du 3 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l’Habitat ;
- Vu le décret n°2006/308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2007/1138/PM du 3 septembre 2007 fixant les modalités d’application de la loi n°2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d’agent immobilier ;
- Vu le décret n°2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d’application de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière,

ARRETE :

CHAPITRE I :
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er.- L’habitat est un espace de vie qui comprend, notamment, des habitations, des équipements collectifs (marchés, centres de santé, écoles, services publics, bâtiment publics...), des infrastructures (voiries, fontaines publiques, jardins publics, aires de loisirs, espaces de jeux, places et monuments publics...) et des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone, informatique...).

Article 2.- Le logement est un espace bâti qui sert à abriter des personnes ou des ménages.

Article 3.- L'habitat social est celui dont une partie du coût est à la charge de l'Etat, d'une collectivité Territoriale Décentralisée ou de toute autre institution publique, destiné aux ménages à faibles revenus.

Article 4.- L'opération immobilière à caractère social, est une opération dont 75% au moins des produits sont constitués des parcelles ou des logements sociaux.

Article 5.- Le concours de la puissance publique prévue à l'article 3 ci-dessus peut revêtir les formes suivantes :

- la mise à disposition du foncier ;
- l'octroi du financement direct ou des facilités fiscales ;
- la prise en charge totale ou partielle des infrastructures d'approche.

Article 6.- La cible des opérations d'habitat social est déterminée en fonction du niveau et de la taille du ménage.

Article 7.- Les niveaux de revenus permettant l'éligibilité aux opérations d'habitat social sont fixés sur la base du salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) ou du taux d'inflation, par arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement de l'habitat et des finances.

CHAPITRE II: **DE LA DETERMINATION DES NORMES D'HABITAT SOCIAL**

Article 8.- Pour toute opération d'habitat social, les dispositions de référence doivent être celles contenues dans les textes régissant l'urbanisme et la construction.

SECTION I: **DES NORMES D'AMENAGEMENT**

Article 9.- (1) Le programme minimum de tout projet d'aménagement pouvant bénéficier de l'aide évoquée à l'article 20 du décret n°2007/1419/PM du 02 novembre 2007 sus visé, doit s'inscrire dans une contenance superficielle minimale de cinq milles (5000) m² avec un rendement maximum de vingt cinq (25) lots.

(2) Ledit programme comprend les prestations minimales suivantes :

- voirie carrossable en terre ;
- drainage des eaux pluviales par des collecteurs maçonnés ;

- réseau d'eau potable sans branchements individuels ou à défaut, installation des points d'eau potables tous les deux cents (200) mètres ;
- réseau d'électricité ;
- aires de stationnement.

Article 10.- (1) Le promoteur du projet doit réserver une superficie d'au moins 30% de son programme pour la voirie et les équipements d'accompagnement obligatoires

(2) L'affectation des réserves prévue à l'alinéa (1) ci-dessus, se fait conformément aux grilles de répartition des équipements en vigueur.

(3) Dans le cas de plusieurs programmes adjacents, l'utilisation des réserves des nouveaux projets doit tenir compte des affectations antérieures.

Article 11.- Lorsqu'un programme est exécuté dans une ville dotée d'un plan d'urbanisme, l'affectation des réserves doit s'y conformer.

Toutefois, en l'absence d'un plan, le responsable de l'urbanisme territorialement compétent décide de l'affectation des réserves.

Article 12.- (1) Les superficies des parcelles individuelles sont comprises entre cent cinquante (150) et trois cents (300) m².

(2) Les superficies des parcelles pour les logements collectifs sont comprises entre huit cents (800) et mille six cents (1600) m² avec un coefficient d'occupation du sol conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Article 13.- Les emprises minimales des voies ainsi que les maillages sont déterminés en fonction de leur catégorie et doivent être conformes aux normes en vigueur.

Article 14.- Le promoteur est tenu de proposer dans son projet, le mode le plus approprié d'assainissement des eaux usées en tenant compte du pouvoir épurateur du sol et de la concentration des parcelles qui doivent être toutes assainies.

Article 15.- Le promoteur doit prévoir une bouche d'incendie à une distance maximale de quatre cents (400) m de chaque parcelle.

SECTION II **DES NORMES DE LOGEMENTS**

Article 16.- (1) Le programme minimum de tout projet d'habitat social doit comporter vingt cinq (25) logements. Ceux-ci peuvent être des bâtiments individuels ou collectifs, isolés, jumelés ou en bandes de trois (3) logements au maximum.

(2) Ils doivent être tous accessibles au moins par une voie piétonne.

Article 17.- Les logements collectifs peuvent être des immeubles de hauteur ne dépassant pas le rez-de-chaussée plus 4 étages c'est-à-dire ayant une hauteur maximum seize (16) mètres.

Article 18.- (1) La construction des logements sociaux doit se faire avec les matériaux durables homologués.

(2) Une liste de matériaux autorisés sera publiée en tant que de besoin par décision conjointe des Ministres chargés respectivement de l'habitat et des normes.

Article 19.- Le promoteur doit prévoir des parkings à une distance maximale de trois (300) m des logements.

Article 20.- (1) La densité maximale à l'hectare cessible doit être de cinquante (50) logements. Un logement comprend des pièces principales (salon et chambre) et des pièces de service (cuisine et salles d'eau).

(2) Chaque logement occupe une superficie minimale de soixante (60) m² hors œuvre et comprend au moins deux (2) chambres, un salon, une cuisine et une salle d'eau.

(3) Chaque pièce principale doit avoir une surface minimale de douze (12) m², surface utile.

Article 21.- Le coefficient d'occupation et d'emprise au sol doit être conforme aux prescriptions du cahier des charges préalablement approuvé par l'Administration compétente en la matière.

SECTION III

DES NORMES DE FINANCEMENT

Article 22.- Tout promoteur ou tout acquéreur éligible au programme d'habitat social peut solliciter un prêt auprès d'une institution financière spécialisée en vue du financement de son opération.

Article 23.- Toute institution financière intervenant dans le secteur de l'habitat social peut bénéficier des avantages fiscaux ou autres en vue de la réduction du taux d'intérêt des prêts accordés aux promoteurs et acquéreurs desdits programmes.

Article 24.- (1) L'octroi des prêts prévus aux articles 22 et 23 ci-dessus est soumis à un certain nombre de garanties au profit des institutions de financements tels que l'aval de l'Etat pour les financements extérieurs ou les hypothèques concédées par le promoteur ou l'acquéreur.

(2) Les dits prêts ne doivent servir qu'à la réalisation des opérations répondant aux normes d'habitat social.

SECTION IV **DU PRIX DE CESSION ET DE LOCATION**

Article 25.- Les parcelles et les logements réalisés dans le cadre des opérations d'habitat social sont destinés principalement à l'accession à la propriété.

Toutefois, dans le cadre d'un programme, une quote-part peut être affectée à la location au profit des personnes ou des ménages éligibles aux opérations d'habitat social.

Article 26.- Le prix de cession d'un immeuble dans le cadre des opérations d'habitat social comprend :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition y afférents ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement et d'équipement du terrain ;
- les honoraires d'études (techniques, géotechniques, architecturales etc...) et de contrôle ;
- le coût de construction des logements ;
- les frais divers de gestion et de commercialisation ;
- les frais financiers.

Articles 27.- Le calcul du prix de cession de l'immeuble intègre outre le prix de cession tel que défini à l'article 26 ci-dessus, la rémunération du promoteur déduction faite du concours de la puissance publique

Article 28.- Les réseaux primaires et secondaires étant à la charge de la puissance publique, seules les dépenses des réseaux tertiaires, à la charge du promoteur, entrent dans la constitution du prix de cession.

Article 29.- Les plafonds des prix de cession et de location sont déterminés annuellement par arrêté du Ministre chargé de l'habitat.

CHAPITRE III **DES CONDITIONS D'ACCES AUX PROGRAMMES** **D'HABITAT SOCIAL**

Article 30.- Les parcelles ou les logements sociaux ne peuvent être attribués qu'une seule fois à un ménage.

Article 31.- Les bénéficiaires des programmes sociaux doivent remplir les conditions suivantes :

- ne pas avoir de patrimoine immobilier dans la ville où est situé le lot ou le logement à la date de l'acquisition ;
- s'engager à mettre en valeur le terrain dans un délai maximum de trois (03) ans et dans le respect du cahier des charges du lotissement ;
- avoir un revenu mensuel inférieur ou égal aux plafonds fixés par l'arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement des finances et de l'habitat ;
- s'engager à occuper personnellement le logement ainsi construit pendant une durée minimale de cinq (5) ans.

CHAPITRE IV **DISPOSITION FINALE**

Article 32.- Le présent arrêté sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 21 août 2008

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

CLOBERT TCHATAT

**ARRETE N° 0003 / E / 2 / MINDUH DU 28 mars 2008
Portant organisation de la commission d'éligibilité aux
programmes d'habitat social.**

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 9 /003 / du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
Vu le décret n° 2004 / 320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 7 Septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2006 / 308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement Du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2007 / 1419 / PM du 2 Novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97 / 003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière,

ARRETE :

Article 1^{er}.- Le présent arrêté porte organisation de la commission d'éligibilité aux programmes d'habitat social ci-après désignée « la Commission ».

Article 2.- La Commission a pour mission d'examiner les programmes d'habitat social présentés par les promoteurs immobiliers. A cet effet, elle est chargée :

- d'émettre des avis sur les programmes d'habitat social conformément aux normes de construction, d'aménagement et de financement en vigueur ;
- de veiller au respect des prescriptions liées aux normes d'habitat social par les promoteurs immobiliers ;
- d'émettre des avis motivés sur les demandes formulées par les promoteurs immobiliers désireux de bénéficier de l'aide publique, conformément à l'article 20 du décret n° 2007 / 1419 / PM susvisé ;
- d'évaluer l'état d'exécution des programmes d'habitat social, en rapport avec l'aide publique accordée à leurs promoteurs ;
- de proposer les actions à engager et les sanctions à mettre en œuvre contre tout promoteur immobilier, bénéficiaire de l'aide publique et qui l'aurait utilisée en violation du cahier des charges particulières de promotion immobilière ;
- de proposer aux Ministres chargés respectivement de l'habitat et des finances, un projet d'arrêté conjoint fixant les modalités d'octroi du concours financier et les critères d'éligibilité au financement public.

Article 3.- (1) Présidée par le Ministre chargé de l'habitat ou son représentant, la Commission comprend, en outre :

- un représentant du Ministre chargé des domaines ;
- un représentant du Ministre chargé des finances ;
- un représentant du Ministre chargé de l'eau et de l'énergie ;
- un représentant du Ministre chargé des travaux publics ;
- un représentant du Ministre chargé de l'habitat ;
- un représentant de l'Association des communes ;
- un représentant de l'Ordre National des Architectes ;
- un représentant de l'Ordre national des urbanistes.

(2) Le président peut inviter toute personne physique ou morale à prendre part aux travaux de la Commission avec voix consultative, en raison de ses compétences sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

(3) Le secrétariat de la Commission est assuré par une personne désignée par le Ministre chargé de l'Habitat.

(4) Une décision du Ministre chargé de l'habitat constate la composition de la Commission.

Article 4.- (1) La Commission se réunit, en tant que de besoin, sur convocation de son président.

(2) Les décisions de la Commission sont prises à la majorité simple des membres présents. En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 5.- Les fonctions de Président et de membre de la Commission sont gratuites. Toutefois, les intéressés, ainsi que les personnes invitées à titre consultatif, peuvent bénéficier des facilités de travail définies par le Ministre chargé de l'Habitat.

Article 6.- Les frais de fonctionnement de la Commission sont supportés par le budget du Ministère chargé de l'habitat.

Article 7.- Le présent arrêté sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 28 mars 2008

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,
CLOBERT TCHATAT**

ARRETE N° 0001/E/2/MINDUH/SG du 20 janvier 2010**Fixant les règles de présentation des cahiers des charges générales de la promotion immobilière.****LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,**

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2006/308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

ARRETE :**CHAPITRE I :**
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- (1) Le présent arrêté a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles doivent être présentées les demandes des promoteurs immobiliers désireux de réaliser des opérations d'habitat social, en vue de l'approbation et éventuellement du classement des projets d'aménagement et de construction des logements sociaux, conformément aux dispositions de l'article 21 du décret n° 2007/1419/PM précité.

(2) Les demandes évoquées à l'alinéa 1 ci-dessus sont présentées sous forme de cahier de charges tel que défini par le présent arrêté.

Article 2.- Au sens du présent arrêté, le classement est l'acte par lequel le Ministre chargé de l'habitat admet un projet au régime de l'habitat social.

CHAPITRE II :
DE LA PRESENTATION DES PROJETS ET DES CONDITIONS
DE CLASSEMENT DES INVESTISSEMENTS

Article 3.- En vue de l'approbation et du classement d'un projet en matière d'habitat social, tout promoteur immobilier doit présenter au Ministre chargé de l'habitat un dossier comportant :

A – Pour les opérations d'aménagement des terrains en matière d'habitat social :

- une fiche de renseignement suivant un modèle établi par le Ministre en charge de l'habitat ;
- une étude géotechnique de viabilité du terrain à construire ;
- une étude d'impact environnemental, s'il ya lieu ;
- une copie du titre de propriété ou une pièce justifiant la propriété du terrain devant servir à la réalisation du projet ;
- une copie certifiée conforme de l'arrêté portant approbation du lotissement ;
- le contrat type de vente et s'il ya lieu, la promesse-type de vente ;
- les plans et les devis descriptifs et estimatifs des travaux;
- le prix de vente prévisionnel du mètre carré ;
- la convention de suivi de réalisation des travaux ;
- les plans d'aménagement.

B – pour les opérations de construction des immeubles en matière d'habitat social :

- 1) une fiche de renseignements suivant un modèle établi par le Ministre en charge de l'habitat ;
- 2) une copie de titre de propriété ou une pièce justifiant la propriété du terrain devant servir à la réalisation du projet ;
- 3) une copie certifiée conforme de l'autorisation de construire ;
- 4) une étude géotechnique de viabilité du terrain à aménager ;
- 5) les plans techniques visés par un bureau d'études agréé en la matière ;
- 6) les plans et les devis descriptifs et estimatifs des travaux visés par un architecte ;
- 7) une étude d'impact environnemental, s'il ya lieu ;
- 8) le contrat-type de vente s'il ya lieu, la promesse-type de vente ;
- 9) le contrat-type de loyer ;
- 10) le prix de vente prévisionnel par unité et s'il ya lieu, le loyer prévisionnel ;
- 11) la convention de suivi de réalisation des travaux par un homme de l'art ;
- 12) le règlement de copropriété dans le cas des immeubles collectifs.

Article 4.- le classement du projet tient compte des normes d'habitat social et fait ressortir les caractéristiques suivantes :

- le type de construction et les équipements correspondants ;
- les procédés et les coûts de construction ;
- les matériaux utilisés ;
- les modalités de financement ;
- le planning de réalisation de l'échéancier ;
- le prix de vente.

Article 5.- (1) Après avis de la commission d'éligibilité aux programme d'habitat social, le Ministre chargé de l'habitat prononce, le cas échéant, le classement à titre provisoire du projet.

(2) Après remise par le promoteur des attestations d'occupation et constat par les services compétente du Ministère en charge de l'habitat, le Ministre sur avis de la commission d'éligibilité prononce le classement définitif du projet réalisé ou le déclare « non classé ».

CHAPITRE III : **DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR** **VIS-AVIS DE L'ADMINISTRATION**

Article 6.- (1) Le promoteur doit remettre au Ministère chargé de l'habitat, préalablement à la présentation de son premier projet, les statuts de la société dûment enregistrés, ainsi que le procès-verbal de l'Assemblée générale comportant la désignation des membres du Conseil d'administration.

(2) Toute modification des statuts et/ou de la composition du Conseil d'administration doit être notifiée au Ministre chargé de l'habitat dans un délai de dix (10) jours à compter de leur intervention.

(3) Le promoteur immobilier doit communiquer, dans les deux (2) mois de la fin de chaque exercice, le bilan annuel de l'opération en matière de logements sociaux au Ministre chargé de l'habitat.

Article 7.- (1) Le promoteur immobilier doit, après achèvement des travaux d'aménagement ou de construction, remettre au Ministre chargé de l'habitat, une copie du procès-verbal de réception définitive des travaux.

(2) A la copie du procès-verbal exigé à l'alinéa 1 ci-dessus, est annexé un certificat de conformité délivré par l'autorité compétente et de bonne exécution des travaux établi par l'architecte ou l'ingénieur-conseil, le bureau d'études ou de contrôle chargé du suivi du projet.

Article 8.- Au cours de l'exécution d'un projet classé, le promoteur immobilier doit informer le Ministre chargé de l'habitat des modifications survenues et fournir à cet effet les pièces réglementaires nécessaires.

Article 9.- Le promoteur doit permettre aux agents habilités du Ministre en charge de l'habitat de procéder à la vérification de la conformité des travaux exécutés selon les règles de l'art, aux pièces écrites et aux plans approuvés du projet.

Article 10.- (1) Le promoteur immobilier doit engager les formalités de morcellement des immeubles du projet et prendre en charge l'enregistrement et l'inscription de la vente au registre foncier.

(2) Les frais de bornage, d'inscription de l'acte de vente et de l'établissement d'un nouveau titre foncier sont à la charge de l'acquéreur.

CHAPITRE IV :
DES OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATION

Article 11.- (1) Après avis de la commission d'éligibilité au programme d'habitat social, le Ministre en charge de l'habitat prend une décision de classement à titre provisoire pour le classement de l'investissement et ce dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date du dépôt du dossier. En cas de refus, le promoteur immobilier en est informé par tout moyen laissant trace écrite.

(2) La décision de classement à titre provisoire prévue à l'alinéa 1 ci-dessus est considéré comme nulle et le projet comme nouveau si le promoteur immobilier procède à des modifications des plans du projet pour lequel un dossier de classement de l'investissement y afférent a été présenté.

CHAPITRE V :
DISPOSITION FINALE

Article 12.- Le présent arrêté sera enregistré et publié suivant la procédure d'urgence puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 20 janvier 2010

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

CLOBERT TCHATAT

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail – Patrie
.....

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work – Fatherland
.....

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT URBAIN
ET DE L'HABITAT
.....

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND
HOUSING
.....

SECRETARIAT GENERAL
.....

SECRETARIAT GENERAL
.....

**DÉCISION N° 0020 / E / 2 / MINDUH / SG du 02 avril 2008
Fixant les conditions d'obtention de l'agrément à l'exercice de
la profession de promoteur immobilier.**

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 97 /003 / du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- Vu le décret n° 2004 / 320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 07 Septembre 2007 ;
- Vu le décret n°2005 / 190 du 3 Juin 2005 portant organisation du Ministère Du développement Urbain et de l'Habitat ;
- Vu le décret n° 2006 / 308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement Du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2007 / 1419 / PM du 02 Novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97 / 003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;

Considérant les nécessités de service,

DECICE :

Article 1^{er}.- La présente décision fixe les conditions d'obtention de l'agrément à l'exercice de la profession de promoteur immobilier prévu à l'article 7 du décret n° 2007/1419/PM du 02 Novembre 2007 susvisé.

Article 2.- L'obtention de l'agrément à l'exercice de la profession de promoteur immobilier est subordonnée à la production d'un dossier, comprenant les pièces suivantes :

- l'attestation de garantie financière ;
- une police d'assurance professionnelle ;
- un plan de localisation des bureaux et une attestation de localisation établie par les services territorialement compétents du ministère chargé de l'Habitat ;

- un extrait du registre de commerce et du crédit mobilier datant de moins de trois (03) mois ;
- une copie certifiée conforme de la carte de contribuable ;
- une copie certifiée conforme de la patente ;
- une attestation de non faillite, le cas échéant ;
- une copie certifiée conforme de l'attestation d'immatriculation à la CNPS ;
- une copie certifiée conforme de la Carte nationale d'identité du demandeur ;
- un curriculum vitae du demandeur ;
- une expédition des statuts de la société pour les personnes morales
- les références bancaires de la société ou les relevés de comptes de douze (12) derniers mois ;
- pour les promoteurs étrangers, justifier de la mise en association avec un promoteur Camerounais.

L'engagement sur l'honneur de s'assurer le concours des hommes de l'art et du personnel qualifié prévus à l'article 19 de décret n° 2007/1419/PM susvisé.

Article 3.- Le dossier visé à l'article 2 ci-dessus doit être déposé soit dans les services déconcentrés, soit au courrier central du ministère chargé de l'habitat.

Article 4.- La Commission consultative doit obligatoirement se prononcer dans les trente (30) jours qui suivent la date du dépôt des dossiers.

Article 5.- En cas de rejet de la demande, le Ministre en charge de l'Habitat notifie sa décision au requérant ;

Article 6.- La présente décision sera enregistré et publiée partout où besoin sera. /-

Yaoundé, le 02 avril 2008

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

CLOBERT TCHATAT

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail – Patrie
.....

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work – Fatherland
.....

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT URBAIN
ET DE L'HABITAT
.....

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND
HOUSING
.....

SECRETARIAT GENERAL
.....

SECRETARIAT GENERAL
.....

**Décision n° 0021/E/2/MINDUH/SG du 07 avril 2008
Portant organisation et fonctionnement de la
commission consultative de promotion immobilière.**

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 97 /003 / du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
Vu le décret n° 2004 / 320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du
Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 07
Septembre 2007 ;
Vu le décret n°2005/190 du 3 juin 2005 portant organisation du Ministère du
Développement Urbain et de l'Habitat ;
Vu le décret n° 2006 / 308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement
Du Gouvernement ;
Vu le décret n°2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions
d'application de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion
immobilière,

DECIDE :

Article 1^{er}.- La présente décision porte organisation et fonctionnement de la
commission consultative de la promotion immobilière prévue à l'article 5 du décret n°
2007/1419/PM du 02 novembre 2007 susvisé ; ci-après désignée « la Commission ».

Article 2.- La Commission a pour mission d'examiner les demandes d'agrément à la
profession de promoteur immobilier. A cet effet, elle est chargée de :

- contrôler l'exhaustivité des pièces devant constituer les dossiers produits par
les candidats ;
- vérifier la conformité des dossiers avec les exigences légales ;
- sélectionner les dossiers jugés conformes et en dresser la liste ;
- proposer pour signature au Ministre chargé de l'habitat, le rapport
circonstancié des travaux de la commission et le projet d'agrément ;
- proposer la suspension ou le retrait de l'agrément, conformément à l'article 26
du décret n° 2007/1419/PM du 02 novembre 2007 susvisé.

Article 3.- La Commission est composée ainsi qu'il suit :

Président : Le Directeur de l'Habitat du Ministère en charge de l'habitat ;

Membres :

- le Sous-directeur de la Promotion Immobilière du Ministère en charge de l'habitat ;
- le chef de la Cellule Juridique du Ministère en charge de l'habitat ;
- un représentant du Ministère en charge des domaines ;
- un représentant de la Communauté Urbaine de Yaoundé ;
- un représentant de l'organisation professionnelle des promoteurs immobiliers.

Article 4.- Le secrétariat de la Commission est assuré par le Chef de service des professions et des agréments du Ministère en charge de l'habitat.

Article 5.- (1) La Commission se réunit en tant que de besoin sur convocation de son président.

(2) La Commission arrête ses avis de manière consensuelle. En cas de divergence, elle s'en remet à l'arbitrage du Ministre en charge de l'habitat.

Article 6.- A la diligence de son président, la Commission adresse un rapport au Ministre chargé de l'habitat, au plus tard quarante huit heures (48h) après chaque réunion.

Article 7.- Les fonctions de président et de membre de la commission sont gratuites ; toutefois, les intéressés, ainsi que les personnages invités à titre consultatif, peuvent bénéficier des facilités de travail définies par le Ministre chargé de l'habitat.

Article 8.- La présente décision sera enregistrée et publiée partout où besoin sera./-

Yaoundé, le 07 avril 2008

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

CLOBERT TCHATAT

I-2 PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

N°	DESIGNATION
1	Loi n°2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier.
2	Décret n°2007/1138/PM du 03 septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi n° 2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier.
3	Décision n°018/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008 fixant les modèles de registre répertoire et de carnet à souche spécialisés utilisées pas les agents immobiliers.
4	Décision n°0019/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008 fixant le modèle de la carte professionnelle des agents immobiliers.

**LOI N° 2001 / 020 DU 18 DECEMBRE 2001
PORTANT ORGANISATION DE LA PROFESSION
D'AGENT IMMOBILIER**

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la
loi dont la teneur suit :

TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- La présente loi fixe l'organisation et les modalités d'exercice de la profession d'Agent Immobilier.

Article 2.- Sont, Agents Immobiliers les personnes physiques ou morales qui accomplissent des opérations immobilières, et en font leur profession habituelle.

Article 3.- Constituent des opérations immobilières :

- l'achat, la vente, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- l'achat, la vente, la location ou la location-gérance de fonds de commerce ;
- la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- l'achat ou la vente des parts sociales non négociables, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fond de commerce ;
- la gestion immobilière.

Article 4.- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

« commission » : Rémunération sous forme de pourcentage servie à l'agent immobilier dans les transactions négociées entre les parties prenantes.

« écrit unique » : document établi entre l'Agent Immobilier et le mandant, certifiant la réalisation effective de l'opération objet du mandat.

« habitat social » : ensemble d'immeubles dont une partie du coût est à la charge de l'état, d'une collectivité publique ou de toute autre institution publique et qui sont destinés aux ménages à faibles revenus.

« mandant » : convention écrite et bilatérale établie sous forme d'acte sous seing privé et soumis à la formalité d'enregistrement, par laquelle, l'Agent Immobilier appelé mandataire s'engage à accomplir des opérations immobilières pour le compte et au profit d'une personne déterminée appelée mandant.

Article 5.- Ne sont pas concernés par les dispositions de la présente loi :

- les personnes ou leur(s) conjoint(s) intervenant à titre non professionnel dans les opérations relatives aux biens sur lesquelles elles ont des droits réels divis ou indivis ;
- les personnes agissant pour le compte de leur(s) conjoint(s), parents en ordre successible ou pour le compte de personnes protégées majeures ou mineures selon le code civil ;
- les représentants légaux des sociétés d'attribution, pour les premières cessions de droits sociaux ;
- les notaires, avocats, huissiers de justice, géomètres, conseils juridiques, inscrits, mandataires liquidateurs et administrateurs judiciaires agissant dans le cadre de leurs règles professionnelles ;
- les sociétés filiales de sociétés nationales ou d'entreprises gérant exclusivement les immeubles de celles-ci ;
- les conventions passées entre deux commerçants professionnels de l'immobilier ;
- les marchands de biens.

TITRE II

DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

CHAPITRE I

DES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

Article 6.- (1) L'exercice de la profession d'Agent Immobilier est subordonné à l'inscription au Registre des Agents Immobiliers tenu par le Ministère en charge de l'Habitat et à l'obtention d'une carte professionnelle délivrée par la même autorité.

(2) L'agent Immobilier doit présenter des garanties financières suffisantes souscrites auprès d'une banque agréée par l'autorité monétaire et justifier d'une police d'assurance couvrant les risques professionnels.

(3) Les modalités d'inscription au Registre des Agents Immobiliers, d'attribution de la carte professionnelle ainsi que celles relatives à la garantie financière et à la police d'assurance sont déterminées par voie réglementaire.

Article 7.- Nul ne peut exercer la profession d'Agent Immobilier s'il a fait l'objet d'une condamnation judiciaire devenue définitive par une juridiction nationale ou étrangère pour des atteintes à la confiance des personnes, des infractions contre la fortune d'autrui ou pour faillite.

Article 8.- L'interdiction visée à l'article 7 ci-dessus est totale et ne permet en aucun cas d'exercer la profession, même sous le couvert d'un tiers, ni d'être employé par quelque établissement exerçant les activités de même nature.

CHAPITRE II **DES RAPPORTS ENTRE L'AGENT IMMOBILIER** **ET LES COCONTRACTANTS**

SECTION I **DU MANDAT**

Article 9.- (1) Dans le cadre de ses rapports avec les tiers, l'Agent Immobilier agit sur la base d'un mandat négocié d'accord parties, conformément aux règles de droit commun.

(2) le mandat est rédigé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties à l'acte, puis soumis à la formalité d'enregistrement de droit commun.

(3) chaque original doit indiquer le nombre d'originaux établis et comporter la mention du numéro d'inscription de l'acte sur le registre des mandats tenu par l'Agent Immobilier. Chacune de ces formalités est requise sous peine de nullité du mandat.

(4) Le mandat peut être révoqué même s'il fait l'objet d'un commencement d'exécution. Toutefois, cette révocation doit être précédée d'un préavis notifié au cocontractant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier trente jours à l'avance courant à compter de la date de l'accusé de réception ou de la notification de l'exploit d'huissier.

Article 10.- (1) Le mandat doit préciser les conditions dans lesquelles l'Agent Immobilier est habilité à recevoir les fonds, les conditions de la reddition des comptes et celles de sa rémunération avec mention de la personne appelée à supporter cette charge.

(2) Il doit également préciser les engagements qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'opération, que le mandant a sur l'immeuble vis –à-vis des tiers.

Article 11.- (1) Sous peine de nullité, le mandat doit être limité dans le temps.

(2) Le mandat peut, après expiration de sa durée initiale, être prorogé. Cette prorogation doit être écrite.

(3) Lorsque le mandat est assorti d'une clause de tacite reconduction, la durée de la prorogation est égale à la période initiale de validité du mandat. Passé ce délai, le mandat devient caduc.

Article 12.- Si le mandat comporte l'autorisation pour l'Agent Immobilier de s'engager pour le compte du mandant dans une opération déterminée, Il doit en être expressément fait mention.

Article 13.- Le mandat peut comporter une clause d'exclusivité faisant du mandataire la seule personne habilité à conclure l'opération convenue pour le compte du mandant. Cette clause ne peut porter sur une période excédant trois mois.

Article 14.- La clause d'exclusivité, si le mandat n'en dispose autrement, peut être dénoncée à tout moment par l'un des cocontractants. Cette dénonciation est faite quinze jours à l'avance par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, sauf s'il s'agit de vendre ou de louer un immeuble par lots, de souscrire ou de procéder à la cession première de parts ou actions d'une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.

SECTION II **DES OBLIGATIONS DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 15.- (1) L'Agent Immobilier est tenu d'exécuter la mission qui lui est confiée avec diligence et expertise. L'exécution est appréciée par rapport à l'étendue du mandat qui lui a été confié.

(2) L'Agent Immobilier exécute lui-même sa mission. Toutefois il peut s'adjoindre tous confrères ou courtiers de son choix.

(3) Il est tenu de rechercher toutes les informations utiles sur le bien objet de l'opération et d'en informer le cocontractant.

Article 16.- L'Agent Immobilier ne doit pas dépasser les limites de son mandat. Il n'est pas lié au delà de ce qui a été porté dans celui-ci.

Article 17.- Il est interdit au mandataire de se rendre directement ou par personne interposée acquéreur ou locataire du bien dont il a la charge de la vente ou de la location.

SECTION III **DE LA VENTE OU LOCATION D'IMMEUBLES PLACÉS** **SOUS REGIME DE L'HABITAT SOCIAL**

Article 18.- lorsque la vente ou la location porte sur des immeubles placés sous le régime de l'habitat social, le mandat donné à l'Agent Immobilier doit comporter des

clauses spéciales conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière.

Article 19.- L'Agent Immobilier doit protéger la catégorie d'immeuble évoquée à l'article 18 ci-dessus en veillant à ce qu'elle atteigne effectivement les personnes concernées.

Article 20.- Les opérations de vente ou de location d'immeubles placés sous le régime de l'habitat social font l'objet d'un contrôle périodique suivant les modalités déterminées par voie réglementaire.

CHAPITRE III **DE LA REMUNERATION DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 21.- (1) Outre les frais qu'il perçoit pour charges administratives conformément aux modalités fixées par voie réglementaire, l'agent Immobilier est rémunéré de ses diligences par commission. Les conditions de rémunération doivent dans tous les cas être précisées dans le mandat.

(2) La commission est accordée lorsque l'agent rapporte la preuve du caractère déterminant de son intervention et du caractère définitif du contrat conclu.

(3) Les modalités de détermination de la commission ainsi que celles relatives au droit de préemption sont fixées par voie réglementaire.

Article 22.- Le mandataire ne peut recevoir aucune somme autre que celle à laquelle les parties se sont engagées.

Article 23.- (1) Une clause spéciale du contrat peut prévoir le cas de vente sans les soins du mandataire devant déboucher sur le versement de la commission à ce dernier.

(2) En cas de pluralité de mandataires, seul celui par l'entremise duquel l'opération a été définitivement conclue a droit à la commission.

(3) Les manœuvres frauduleuses ne sauraient priver l'agent immobilier du droit à sa commission si les parties se sont entendues pour traiter directement sans que cet arrangement lui dénie son rôle d'intermédiaire.

Article 24.- Une exécution partielle de la mission par l'agent immobilier peut conduire le juge à réduire la commission convenue, notamment si les parties ont négocié directement entre elles sans son intervention, sous réserve de la faute des parties ayant empêché la réalisation complète de la mission.

Article 25.- L'écrit unique contenant l'engagement des parties n'est pas réalisé tant que subsiste une condition suspensive ou s'il est grevé d'une clause de dédit. En pareil

cas, la commission n'est due que lorsque la faculté de dédit a été levée ou la condition suspensive réalisée.

Article 26.- Le mandant doit rembourser le mandataire de tous les frais et avances engagés par ce dernier dans l'exécution de sa mission, conformément à son mandat.

Article 27.- (1) En cas d'annulation de la vente du fait du mandant, le droit à la commission demeure acquis.

(2) En cas de contestation, il revient au mandant de prouver les circonstances pour lesquelles la commission ne serait pas due.

TITRE III **DE LA RESPONSABILITE DE L'AGENT IMMOBILIER**

CHAPITRE I **DE LA RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE** **DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 28.- Outre sa responsabilité contractuelle à l'égard de son mandant en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des clauses du mandat, l'agent immobilier encourt une responsabilité pour faute professionnelle.

Article 29.- Commet une faute professionnelle, l'Agent Immobilier qui omet de :

- suppléer par ses conseils l'inexpérience de son client ;
- révéler les incidences financières, fiscales ou juridiques inévitables d'une situation ;
- s'assurer par des vérifications sérieuses, de l'identité du vendeur, de la capacité des parties, de la solvabilité réelle de l'acquéreur ;
- vérifier les titres de propriété au stade de compromis de vente ainsi que le passif hypothécaire, même dans le cas de cession de parts ou d'actions de sociétés immobilières, nonobstant la participation d'un notaire ;
- renseigner ses clients sur le risque de non renouvellement d'un bail à l'occasion de la rédaction d'un acte de cession de droit ou de bail commercial ;
- renseigner l'acquéreur sur la situation exacte de l'immeuble vendu ;
- vérifier la constructibilité du terrain.

Article 30.- Les fautes énumérées à l'article 29 ci-dessus sont punies, selon le cas, de suspension ou de retrait de la carte professionnelle dans les conditions fixées par voie réglementaire.

CHAPITRE II **DE LA RESPONSABILITE PENALE** **DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 31.- (1) Est punie d'une amende de 100 000 à 1,5 million de francs CFA et, en cas de récidive, d'une amende de 900 000 à 3 millions de francs CFA et d'un emprisonnement de dix(10) jours à trois(3) ans, ou de l'une de ces deux peines seulement :

- Toute personne qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, aux opérations visées à l'article 3 ci-dessus sans être titulaire de la carte instituée par la présente loi ou qui, après avoir cessé de remplir les conditions de délivrance auxquelles cette capacité est subordonnée, se livre ou prête son concours même à titre accessoire, aux mêmes opérations ;
- Toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 3 ci-dessus, lorsqu'elle ne remplit pas les conditions prévues à l'article 6 de la présente loi.

(2) Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui, sans avoir été habilitée, négocie, s'entremet, ou prend des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle.

Article 32.- Est puni d'un emprisonnement de six(6) mois à deux(2) ans et d'une amende de 100 000F à 1,5 million de francs ou de l'une de ces deux peines seulement tout Agent Immobilier qui n'aura pas communiqué, à leur demande, aux agents de l'Etat chargés des contrôles des documents, les registres, les attestations, les affiches auxquels sont soumis les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission des agents de l'Etat.

Article 33.- Sont sanctionnés conformément à la législation en vigueur toutes autres infractions ou délits non évoqués ci-dessus.

Article 34.- Les litiges nés de l'application des dispositions de cette loi sont du ressort des juridictions de droit commun du lieu de situation de l'immeuble.

TITRE IV **DES DISPOSITIONS DIVERSES,** **TRANSITOIRES ET FINALES**

Article 35.- Les personnes qui exercent en qualité d'Agent Immobilier disposent d'un délai d'un an à compter de la date de promulgation de la présente loi pour se conformer aux dispositions de celle-ci.

Article 36.- Le Ministre en charge de l'habitat instituera un contrôle administratif en vue de garantir le respect des dispositions de la présente loi par les Agents Immobiliers.

Article 37.- Les modalités d'application de la présente loi seront, en tant que de besoin, définies par voie réglementaire.

Article 38.- La présente loi sera enregistré, publiée selon la procédure d'urgence puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 18 décembre 2001

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

PAUL BIYA

DECRET N° 2007 / 1138 /PM DU 03 SEPTEMBRE 2007
Fixant les modalités d'application de la loi n°2001/020
du 18 décembre 2001 portant organisation
de la profession d'agent immobilier.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 2001/020 du 18 Décembre 2001 portant organisation de la Profession d'agent immobilier ;
- Vu le décret n° 92 / 089 du 4 Mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 4Août 1995 ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2004/321 du 8 Décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret pris en application de la loi n° 2001 / 020 susvisée, fixe les conditions d'accès et d'exercice de la profession d'agent immobilier.

Article 2.- L'exercice de la profession d'agent immobilier est soumis aux conditions d'aptitude professionnelle et d'exigence financière fixées par le présent décret.

Article 3.- Le mandat en vertu duquel l'agent immobilier stipule pour autrui est établi sous la forme notariée.

Article 4.- Tous les actes établis par l'agent immobilier relatifs à la location ou la vente d'immeubles le sont sous la forme notariée.

CHAPITRE II
DES CONDITIONS D'ACCES A LA PROFESSION

SECTION I
DE L'APTITUDE PROFESSIONNELLE

Article 5.- Sont aptes à exercer la fonction d'agent immobilier :

- Les personnes titulaires :
 - soit d'un diplôme de Licence, à l'issue d'études juridiques, économiques, commerciales, délivré par l'Etat ou tout diplôme équivalent ;
 - soit d'un diplôme d'Ingénieur civil, d'Urbaniste ou d'Architecte ;
 - soit de l'un des diplômes délivrés par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat et figurant sur la liste établie par arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement de l'habitat et de l'enseignement supérieur.

- Les personnes titulaires d'un baccalauréat, justifiant d'une expérience professionnelle d'au moins dix(10) ans et ayant occupé :
 - un emploi permanent dans des organismes qui accomplissent des opérations immobilières ;
 - un emploi dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier ;
 - un emploi public lié aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.
 - Les personnes qui assurent la direction d'une entreprise telles que les gérants, mandataires ou celles d'une entreprise individuelle. Dans ce cas, elles doivent justifier de leurs aptitudes professionnelles dans l'une des conditions prévues à l'alinéa (2) ci-dessus et avoir exercé pendant au moins cinq (5) ans de manière permanente ;
 - Les personnes morales satisfaisant aux conditions d'exercice de la profession de commerçant et employant aux moins une personne physique remplissant l'une des conditions d'aptitude prévues aux paragraphes précédents.

Article 6.- Le postulant à la profession d'agent immobilier doit s'inscrire au Registre des agents immobiliers tenu au Ministère chargé de l'habitat.

Article 7.- (1) La demande d'inscription, faite sur papier timbré au tarif en vigueur, est adressée au Ministre chargé de l'habitat. Elle comprend :

- 1) les copies certifiées conformes des diplômes et titres professionnels requis ;
- 2) l'attestation de garantie financière ;
- 3) un extrait du registre de commerce et du crédit mobilier datant de moins de trois(3) mois ;
- 4) une attestation de domiciliation bancaire ;
- 5) une copie certifiée conforme de la carte de contribuable ;

- 6) une copie certifiée conforme de la patente ;
- 7) une attestation de non faillite, s'il y a lieu ;
- 8) une police d'assurance professionnelle ;
- 9) une copie certifiée conforme d'attestation d'immatriculation à la CNPS, s'il y a lieu ;
- 10) une copie certifiée conforme de la carte nationale d'identité ;
- 11) un certificat de nationalité ;
- 12) quatre (4) photos 4 x 4 ;
- 13) un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois (3) mois ;
- 14) un curriculum vitae du demandeur ;
- 15) une expédition des statuts de la société pour les personnes morales ;
- 16) un plan de localisation des bureaux et une attestation de localisation établis par les services territorialement compétents du Ministère chargé de l'habitat.

(2) La demande d'inscription des personnes morales est sollicitée par le ou les représentants légaux ou statutaires. Cette demande doit préciser le nom de la personne physique remplissant les conditions d'aptitude professionnelle tel que prévu au point (4) de l'article 5 ci-dessus, le siège social, les succursales et les bureaux, le cas échéant.

(4) Lorsque les succursales ou les bureaux sont gérés par des personnes physiques autres que le demandeur ou la personne physique, elles doivent remplir les conditions d'aptitude professionnelle susmentionnées.

(5) Tout changement dans la composition de la personne morale inscrite doit faire l'objet d'une déclaration au Ministre chargé de l'habitat, au garant et à l'assureur par tout moyen laissant trace écrite

Article 8.- (1) La demande d'inscription est faite en deux (2) exemplaires. Le dépôt est constaté par les mentions portées sur le double de la demande remise au demandeur par l'agent public l'ayant reçu.

(2) Le silence de l'Administration pendant soixante (60) jours vaut acquiescement de l'inscription. Dans ce cas, le demandeur, par une requête non timbrée, sollicite la délivrance d'une carte professionnelle en joignant à sa requête, la photocopie de la demande d'inscription portant les mentions attestant de son dépôt.

Article 9.- (1) L'inscription au registre des agents immobiliers donne lieu à la délivrance d'une carte professionnelle.

(2) Lorsqu'il s'agit de l'inscription d'une personne morale, la carte professionnelle est établie à la fois au nom de la personne morale et de la personne physique remplissant les conditions d'aptitude professionnelle indiquées dans la demande.

Article 10.- Le titulaire de la carte professionnelle, son ou ses représentants légaux ou statutaires, avise immédiatement le Ministre chargé de l'habitat de tout changement d'adresse ou de toute ouverture ou fermeture de succursale.

Article 11.- Le modèle de la carte est fixé par décision du Ministre chargé de l'habitat qui en précise le format, la texture et la couleur.

Article 12.- Les titulaires des cartes professionnelles sont inscrits par ordre chronologique dans un registre tenu au Ministère chargé de l'habitat. Dans ce registre, figurent les éléments d'identification de l'agent immobilier et les sanctions disciplinaires prises contre lui dans l'exercice de son activité.

Article 13.- (1) la carte professionnelle est renouvelable tous les cinq (5) ans. La demande de renouvellement est faite par le titulaire ou par les représentants légaux de la personne morale inscrite pour le compte de la personne indiquée dans l'inscription.

(2) A la demande, sont jointes la photocopie de l'ancienne carte et deux(2) photos 4x4. Elle est déposée en double exemplaire un mois au moins avant la date d'expiration de l'ancienne carte professionnelle.

(3) La non demande de renouvellement est considérée comme une cessation tacite d'activité et entraîne le retrait de l'inscription de Registre des agents immobiliers du titulaire de la carte.

(4) La demande tardive de renouvellement de la carte professionnelle constitue une faute professionnelle inscrite dans le dossier de l'agent immobilier.

Article 14.- En cas de cessation définitive d'activité pour quelque cause que ce soit, la carte professionnelle est restituée, dans un délai maximum de trente(30) jours, par son titulaire ou tout autre détenteur aux services territorialement compétents du Ministère chargé de l'habitat contre un récépissé. La non restitution est passible des poursuites judiciaires.

SECTION II **DE LA GARANTIE FINANCIERE**

Article 15.- (1) La garantie financière exigée de l'agent immobilier de par la loi résulte soit :

- d'une caution déposée dans une banque agréée et versée dans un compte ouvert au nom de l'agent immobilier ;
- d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit agréé par le Ministre chargé des finances et par la Commission Bancaire de l'Afrique Centrale.

(2) Cette garantie ne peut, en tout état de cause, être inférieure à quinze(15) millions de francs CFA.

Article 16.- la garantie prévue à l'article 15 ci-dessus s'applique uniquement aux opérations effectuées dans le cadre de la profession.

Article 17.- La garantie cesse de produire d'effet en raison de :

- la mainlevée de la caution délivrée par le Ministre chargé de l'habitat ;
- la dénonciation du contrat de caution par la banque ;
- l'expiration du contrat.

SECTION III **DE L'ASSURANCE**

Article 18.- Les agents immobiliers souscrivent, auprès d'une société d'assurance agréée par la Conférence Interafricaine des Marchés d'Assurances, une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle de leurs activités pour chaque établissement, agence ou bureau.

Article 19.- (1) Toute dénonciation, tout refus de la tacite reconduction ou toute résiliation du contrat d'assurance est notifié, dans les huit (8) jours, par la société d'assurance à l'autorité chargée de l'inscription, par tout moyen laissant trace écrite.

(2) Le non respect des formalités et délai prévus à l'alinéa (1) ci-dessus engage la responsabilité de la société d'assurance quant aux faits dommageables résultant de l'activité de l'agent immobilier.

CHAPITRE III **DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 20.- L'agent immobilier mentionne sur tous les documents, contrats et correspondances à usage professionnel :

- son numéro d'inscription au Registre des agents immobiliers ;
- les références de sa carte professionnelle ;
- le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;
- le numéro d'inscription au registre de commerce et du crédit mobilier.

Article 21.- Tout titulaire de la carte professionnelle est tenu d'apposer en évidence dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant le numéro de la carte professionnelle, la dénomination de son établissement et l'adresse exacte où il peut être joint.

Article 22.- La présentation de la carte professionnelle peut être exigée par toute personne ayant un intérêt à l'occasion de toutes les opérations relevant de la profession de l'agent immobilier.

Article 23.- (1) L'agent immobilier exerce ses activités dans un cadre spécialement aménagé et décent.

(2) Le cadre prévu à l'alinéa (1) ci-dessus est soumis à un contrôle des agents du Ministre chargé de l'habitat territorialement compétents au début de l'exercice de la profession et, ensuite, annuellement.

Article 24.- L'agent immobilier tient un registre répertoriant tous les versements ou remises qui lui sont faits dans le cadre de sa profession. Ce registre comporte une colonne indiquant le numéro du reçu délivré au client. Il est conservé pendant dix (10) ans et doit être soumis au contrôle des agents du Ministère chargé de l'habitat à chacune de leurs réquisitions.

Article 25.- Le registre répertoire ne dispense pas l'agent immobilier de la tenue des autres registres comptables ou statutaires prévus par la réglementation en vigueur. Le registre est tenu sous la responsabilité personnelle du titulaire de la carte professionnelle.

Article 26.- Tout versement ou remise de fonds fait à un agent immobilier donne lieu à la délivrance d'un reçu tiré d'un carnet à souches spécial.

Article 27.- Un texte du Ministre chargé de l'habitat fixe les modèles des répertoires et carnets à souches spéciales utilisés par les agents immobiliers.

Article 28.- Les registres utilisés par les agents immobiliers sont côtés et paraphés de la première à la dernière page par le Président du Tribunal de Première Instance du lieu d'exercice de l'activité.

Article 29.- (1) L'agent immobilier ouvre, pour son agence, un compte bancaire dans un établissement agréé par le Ministre chargé des finances et la COBAC. Ce compte reçoit exclusivement les fonds provenant des versements ou remises des clients.

(2) Le compte fonctionne exclusivement sous la signature du titulaire de la carte professionnelle ou de toute personne dûment mandatée notamment les représentants légaux ou statutaires de la personne morale inscrite dans le Registre des agents immobiliers.

(3) Il ne peut y avoir compensation ou convention de fusion entre ce compte et tout autre compte ouvert au nom de l'agent immobilier dans le même établissement bancaire.

Article 30.- L'agent immobilier tient pour chaque client, un compte particulier dans un registre destiné à cet effet. Tous les actes et mouvements de fonds concernant le client sont répertoriés dans ce compte.

Article 31.- (1) L'agent immobilier est tenu de reverser au mandant dans les quinze(15) jours, toutes les sommes qu'il détiendrait pour son compte du fait du mandat.

(2) Passé le délai prévu à l'alinéa (1) ci-dessus, le mandant saisit l'agent immobilier par tout moyen laissant trace écrite et portant expressément réclamation de son dû en lui faisant savoir que faute pour lui de s'exécuter, il saisira qui de droit pour obtenir ses fonds, sans préjudice des poursuites pénales.

(3) Si au bout de huit(8) jours à compter de la date de réception de la lettre de mise en demeure, le mandant ne rentre pas dans ses fonds, il saisit, par écrit, l'association des agents immobiliers pour une ultime tentative de recouvrement à l'amiable.

(4) Le président de cette association est tenu d'informer le Ministre chargé de l'habitat de tout manquement dont il serait saisi.

(5) Huit (8) jours après la saisine de l'association restée infructueuse, le mandant saisit le Ministre chargé de l'habitat, qui ordonne au garant de payer, sur la caution de l'agent immobilier, la créance majorée des intérêts au taux en vigueur à compter de la date de la première réclamation faite à l'agent immobilier.

(6) Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, une répartition a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total excède le montant de la garantie. Le reliquat est notifié au Ministre chargé de l'habitat par le garant.

(7) Le Ministre chargé de l'habitat saisi du reliquat prévu à l'alinéa (6) ci-dessus ou de l'insuffisance de la caution pour désintéresser le ou les clients de l'agent immobilier défaillant, adresse à la compagnie d'assurances garante de la responsabilité pécuniaire de l'agent immobilier, une mise en demeure de payer, dans les trente (30) jours suivants, l'ensemble des sommes réclamées, majorées des intérêts au taux en vigueur.

(8) Le garant ou la compagnie d'assurances est subrogé de plein droit dans tous les droits et actions du mandataire désintéressé.

CHAPITRE IV **DE LA REMUNERATION DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 32.- (1) L'agent immobilier perçoit, pour chaque opération, une rémunération calculée proportionnellement au prix de vente ou de location.

(2) Le calcul de la rémunération prévue à l'alinéa (1) ci-dessus obéit au barème ci-après :

a) en cas de vente d'immeuble, le montant maximum de la rémunération hors taxe :

- 8% sur la tranche inférieure ou égale à 5 000 000 F CFA ;
- 7% sur la tranche comprise entre 5 000 001 et 100 000 000 F CFA ;
- 6% sur la tranche comprise entre 10 000 001 et 20 000 000 F CFA ;
- 5% sur la tranche comprise entre 20 000 001 et 35 000 000 F CFA ;
- 4% sur la tranche comprise entre 35 000 001 et 50 000 000 F CFA ;
- les commissions à percevoir sur la tranche supérieure à 50 000 000 F CFA sont libres, mais ne sauraient excéder 4%.

b) en cas de mise en location, le montant maximum de la rémunération est de 10% des loyers nets d'une année.

Article 33.- Le mandat reçu par l'agent immobilier précise si la rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée.

Article 34.- Les frais de recherche, de publicité, de visite, de rédaction de bail et d'ouverture de dossiers sont précisés dans le mandat et ne sauraient excéder vingt cinq mille (25.000) F CFA.

Article 35.- L'agent immobilier ne peut exiger, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, à moins que le mandat ne le stipule.

Article 36.- Les loyers payés d'avance entre les mains d'un agent immobilier au titre d'avance ne peuvent excéder trois (3) mois et le mandat doit le stipuler expressément.

CHAPITRE V **DES ACTIVES DE L'AGENT IMMOBILIER**

SECTION I **DU CONTRAT LOCATION**

Article 37.- L'agent immobilier propose au client, une fiche de renseignement mentionnant les caractéristiques essentielles de l'immeuble à louer : localisation, consistance, éléments de confort, âge, loyers, charges passées et prévisionnelles.

Article 38.- L'agent immobilier remet au locataire, les notices d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement.

Article 39.- (1) Le contrat est établi conformément aux règles de droit commun.

(2) Les documents suivants sont joints au contrat établi :

- une copie du procès verbal de l'état des lieux ;
- une copie des extraits du règlement de copropriété, s'il y a lieu.

Article 40.- Le préavis à prévoir dans le contrat est donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

Article 41.- Le délai du préavis prévu à l'article 40 ci-dessus, qui ne saurait excéder trois (3) mois, ne doit courir qu'à compter du premier jour du mois suivant la réception.

Article 42.- Le contrat mentionne expressément que le loyer et les charges sont dus pour toute la période de préavis.

Article 43.- Lorsque le bailleur oppose le non renouvellement du contrat à la seule fin de vendre le logement, le contrat précise que le locataire est fondé à exercer son droit de préemption à l'expiration du contrat.

Article 44.- Si le locataire entend exercer le droit prévu à l'article 43, il dispose, pour la réalisation de la vente, d'un délai de deux(2) mois à compter de sa réponse. Ce délai est porté à quatre (4) mois si, dans sa réponse, il a déclaré qu'il entend solliciter un prêt.

SECTION II **DE LA VENTE D'IMMEUBLE**

Article 45.- L'agent immobilier propose au client, une fiche de renseignement mentionnant les caractéristiques essentielles de l'immeuble à vendre, la localisation, la consistance, l'accessibilité, l'existence ou non des réseaux d'électricité, d'eau, de téléphone, le numéro du titre foncier, les charges qui grèvent l'immeuble s'il y a lieu et le prix du mètre carré de l'immeuble.

Article 46.- L'agent immobilier remet au client un plan des lieux, une photocopie du plan de bornage et du titre foncier.

Article 47.- En cas d'accord sur le prix, le client indique à l'agent immobilier le notaire avec lequel il traite des transactions immobilières ; s'il n'a pas de notaire, l'agent immobilier lui en propose un de son choix.

Article 48.- A l'issue des formalités notariales, l'agent immobilier invite son mandataire à la signature de l'acte de vente établi par le notaire. L'agent immobilier peut figurer comme témoin dans ledit acte de vente.

Article 49.- La rémunération de l'agent immobilier telle que prévue à l'article 32 ci-dessus est versée devant le notaire au moment de la signature de l'acte par les parties.

CHAPITRE VI **DU CONTROLE DES OPERATIONS ET DES SANCTIONS**

Article 50.- Les Services du Ministère chargé de l'habitat contrôlent les opérations effectuées par les agents immobiliers et vérifient la bonne tenue des documents, le suivi de l'accomplissement de toutes les exigences de leur profession.

Article 51.- En cas de violation des dispositions du présent décret et sans préjudice des sanctions pénales prévues par la loi, les sanctions administratives ci-après peuvent être prononcées à l'encontre de l'agent immobilier :

- l'avertissement ;
- la suspension temporaire ;
- le retrait de la carte ;
- l'annulation de l'inscription.

Article 52.- (1) les sanctions d'avertissement, de suspension et de retrait temporaire sont prononcées par décision du Ministre chargé de l'habitat.

(2) la durée du retrait temporaire ne peut excéder un (1) an.

(3) En cas de récidive, le troisième retrait est définitif et entraîne l'annulation de l'inscription au Registre des agents immobiliers.

Article 53.- la carte est retirée, outre les cas mentionnés dans le présent décret, dans les cas suivants :

- l'agent immobilier commet des malversations ou des malfaçons graves dans l'exercice de la profession ;
- Il ne remplit plus toutes les conditions exigées pour l'accès à la fonction.

Article 54.- Le retrait de la carte est constaté par décision du Ministre chargé de l'habitat.

Article 55.- (1) La réhabilitation de l'agent immobilier intervient de plein droit un an après la fin de la sanction à l'exception des cas de retrait définitif de la carte professionnelle et de l'annulation de l'inscription.

(2) En cas de retrait définitif de la carte professionnelle ou de l'annulation de l'inscription, la réhabilitation est faite sur la demande de l'agent immobilier fautif. Cette demande n'est recevable qu'après un délai de cinq (5) ans.

(3) La demande prévue à l'alinéa (2) ci-dessus faite dans les forme et délai de la demande d'inscription est adressée au Ministre chargé de l'habitat.

(4) Aucune conclusion ne peut être tirée du retard de l'Administration pour répondre à une demande de réhabilitation.

CHAPITRE VIII **DES DISPOSITIONS TRANSITOIRE ET FINALE**

Article 56.- Les personnes qui, à la date de signature du présent décret, exercent l'activité d'agent immobilier ou assurent la direction d'un établissement d'une agence ou d'un bureau d'agence immobilière disposent d'un délai de six(6) mois pour présenter les demandes d'inscription conformément au présent décret.

Article 57.- Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 03 septembre 2007

LE PREMIER MINISTRE CHEF DU GOUVERNEMENT,

INONI EPHRAÏM

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail – Patrie

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work – Fatherland

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT URBAIN
ET DE L'HABITAT

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND
HOUSING

SECRETARIATGENERAL

SECRETARIAT GENERAL

**Décision n° 0018/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008
Fixant les modèles de registre répertoire et de carnet à
souches spéciales utilisés par les agents immobiliers.**

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 2001/020 DU 18 décembre 2004 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;
- Vu le décret n° 2004 / 320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 07 Septembre 2007 ;
- Vu le décret n°2005 / 190 du 3 Juin 2005 portant organisation du Ministère Du développement Urbain et de l'Habitat ;
- Vu le décret n° 2007/1138/PM du 03 septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi n° 2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;

Considérant les nécessités de service,

DECICE :

Article 1^{er}.- La présente décision fixe les modèles de registre répertoire et de carnet à souches spéciales utilisés par les agents immobiliers.

Article 2.- (1) Le registre répertoire utilisé par les agents immobiliers mentionne tous les mouvements de fonds ou valeur et comporte l'ensemble des renseignements comptables, notamment :

- la nature et l'objet de l'opération ;
- l'identité et l'adresse des parties ;
- les dates, les modes, le montant et les bénéficiaires des mouvements de fonds.

(2) Il est unique pour chaque titulaire de la carte professionnelle.

(3) Il est global pour l'entreprise et opère la centralisation et la récapitulation de toutes les écritures de l'entreprise.

Article 3.- (1) Le registre répertoire et le carnet à souches spéciales visés à l'article 27 du décret n° 2007/1138/PM du 03 septembre 2007 susvisé, doivent être conformes, à la dimension près, aux modèles figurant respectivement aux annexes I et II de la présente décision.

(2) Ils doivent reproduire les mentions prévues audits modèles.

Article 4.- Le registre répertoire utilisé par les agents immobiliers se présente sous la forme d'un volume préparé à l'avance, relié sans discontinuité, côté et paraphé de la première à la dernière page par le Président du Tribunal de Première instance du lieu de l'exercice de l'activité. Chaque page contient une seule opération.

Article 5.- Chaque opération enregistrée comporte un numéro d'ordre, la nature de l'opération, la désignation des biens, le numéro d'enregistrement fiscal des actes en vertu desquels se produit l'opération, le nom et l'adresse des parties, le numéro du mandat et les observations générales.

Article 6.- (1) Les carnets à souches spéciales utilisés par les agents immobiliers peuvent contenir 10, 25, 50, 100 reçus originaux.

(2) Le reçu original est remis à la partie versante et doit comporter une copie qui demeure obligatoirement au carnet. Il peut, le cas échéant, comporter également une autre copie qui est destinée au garant.

(3) les copies susmentionnées sont établies à l'aide d'un papier carbone ou par tout autre procédé permettant une impression simultanée du reçu et de la copie.

(4) Chaque reçu comporte, outre le numéro du carnet duquel il est extrait, son numéro d'ordre dans ce carnet.

(5) Il ne doit exister qu'une seule série de numéros d'ordre depuis le commencement de l'activité de l'agent immobilier concerné.

Article 7.- La présente décision sera enregistrée et publiée partout où besoin sera. /-

Yaoundé, le 02 avril 2008

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

CLOBERT TCHATAT

ANNEXE I

REGISTRE REPERTOIRE DU DECRET DU 03 SEPTEMBRE 2007

• Numéro d' ordre	B- Nature de l' opération	C- Désignation des biens	G- Observations
D- Numéro D' enregistrement fiscal	E- Nom et adresse des parties	F- Numéro du mandat	

- Chaque opération comprend un numéro d' ordre.
- La nature de l' opération est décrite : achat, vente ou location.
- Désignation de bien leur situation, leur importance.
- Numéro d' enregistrement fiscal des actes (promesse d' achat, promesse de vente, etc.)
- Nom et adresse des parties (elle doit être complète car le gérant puise dans cette case les renseignements indispensables aux notifications individuelles en cas de cessation de garanties)
- Contient le numéro du mandat.

1 Date du mouvement	2 Nom et adresse de la ou des parties versantes	3 Nom et adresse de la ou des parties bénéficiaires du règlement	4 Motifs du mouvement	5 Numéro du reçu	6 Mode de paiement	7 Montant de la remise ou du versement	8 Montant du règlement	9 Solde	10 Observations

- Date du mouvement qui permet de suivre la chronologie de l' opération, de remise de reçu, chèque.
 - Nom et adresse de la ou des parties versantes : lorsque cette adresse complète figure déjà dans la case E, il peut être mentionné dans cette colonne uniquement le nom
 - Nom et adresse de la ou des parties bénéficiaires : le mot bénéficiaire doit être pris dans un sens très large et comporter non seulement le titulaire de la carte professionnelle pour ses commissions, mais également tout autre bénéficiaire, s' il y a lieu.
 - Motif du mouvement : Il s' agit de la cause du versement ou de la remise telle que indiquée dans le reçu.
 - Numéro de reçu : cette colonne permet d' assurer la liaison entre divers documents
 - Le mode de paiement doit être dans le sens du mouvement tant au crédit que débit.
 - Montant de la remise ou du versement
 - Montant du règlement
 - Le solde est tiré par glissement et juxtaposition des colonnes renfermant les données comptables
- 10-Cette colonne peut mentionner les incidents de paiement et tout autre renseignement utile ou intéressant

Nom ou raison sociale et adresse
de l'agence immobilière
N° d'inscription au registre de
commerce et du crédit immobilier

ANNEXE II

MODELE DE REÇU PREVU AU DECRET DU 03 SEPTEMBRE 2007

Reçu N°

--	--

• **Agent Immobilier**

Nom et prénom :
Date de versement :
N° de la carte :
Représentants légaux : Date de délivrance :

GARANTIE

Désignation de l'organisme :
Adresse de l'organisme :
Montant global de la garantie :
Compte bancaire :
N° de compte :
Ouvert par :

• **Opérations**

Motif du versement ou de la remise :
Qualification figurant au contrat (a) :

• **Partie versante**

Reçu de Mr :
Demeurant à :
La somme de (en chiffre et en lettre) :
Désignation des chèques ou valeurs (b)

Fait à, le.....

Signature

- Acompte ou autres moyens
- Spécifier le numéro du chèque et sa date ou les effets remis

Article 24 et 26 du décret N° 2007/1138/PM du 03 Septembre 2007

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail – Patrie

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work – Fatherland

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT URBAIN
ET DE L'HABITAT

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND
HOUSING

SECRETARIAT GENERAL

SECRETARIAT GENERAL

**DECISION N° 0019/E/2/MINDUH/SG/du 02 Avril 2008
Fixant le modèle de la carte professionnelle des agents
immobiliers.**

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 2001 / 020 du 18 Décembre 2004 portant organisation de la Profession d'agent immobilier ;
Vu le décret n° 2004 / 320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 07 Septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2005 / 190 du 3 Juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat ;
Vu le décret n° 2007 / 1138 / PM du 03 Septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi n° 2001 / 020 du 18 Décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;
Considérant les nécessités de service,

DECICE :

Article 1^{er}.- La présente décision fixe le modèle de la carte professionnelle des agents immobiliers.

Article 2.- (1) la carte professionnelle prévue à l'article 11 du décret n°2007/1138/PM du 03 Septembre 2007, est un document informatisé et plastifié, établi sur fond blanc ; elle se présente sous forme d'un rectangle mesurant dix (10) centimètres de long et sept (07) centimètres de large.

(2) Elle est personnelle et incessible.

Article 3.- La carte professionnelle prévue à l'article 2 ci-dessus porte les indications suivantes en français et en anglais :

❖ Au recto :

- les nom(s) et prénom(s) du titulaire ;

- ses dates et lieu de naissance ;
- sa photographie 4x4 et sa signature ;
- la signature et le cachet du ministre chargé de l'habitat qui fait corps avec la photographie du titulaire ;
- la date de la délivrance ;
- le numéro d'enregistrement ;
- le lieu d'exercice de l'activité professionnelle pour les personnes physiques ;
- le numéro et la date de délivrance de la carte nationale d'identité du titulaire de la carte professionnelle.

Pour les personnes morales, la carte professionnelle doit indiquer la dénomination, la forme juridique, le siège ainsi que l'état civil, la profession du ou des représentants légaux ou statutaires.

❖ Au verso

- la mention « République du Cameroun – Paix – Travail – Patrie » en français et en anglais.
- la dénomination suivante, en caractère gras, de couleur noire en français et en anglais.
« CARTE PROFESSIONNELLE DES AGENTS IMMOBILIERS »
« REAL ESTATE AGENTS PROFESSIONAL CARD »
- au bas de la carte, doit être figurée la mention suivante :
« La présente carte est délivrée à titre individuel et ne saurait être utilisée par une personne autre que son titulaire, sous peine des sanctions prévues par la réglementation en vigueur ».

Article 4.- Les cartes professionnelles délivrées antérieurement restent valables et seront remplacées progressivement.

Article 5.- La présente décision sera enregistrée et publiée partout où besoin sera.

Yaoundé, le 02 avril 2008.

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

CLOBERT TCHATAT

**I-3 VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE ET LOCATION ACCESSION A
LA PROPRIETE**

N°	DESIGNATION
1	Loi n°2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire.
2	Loi n° 2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location accession à la propriété immobilière.
3	Décret n°2009/1726/PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d'application de la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire.
4	Décret n°2009/1727/PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d'application de la loi n° 2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière.

**LOI N°2009-009 DU 10 JUILLET 2009 RELATIVE A LA VENTE
D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE**

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la
loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- La présente loi fixe les conditions et les modalités de la vente d'immeubles à construire.

Article 2.- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

- Vente d'immeubles à construire : Vente par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.
Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ;
- Vente à terme : contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison ;
- Vente en l'état futur d'achèvement : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes ;
- Contrat de réservation encore appelé contrat préliminaire : contrat par lequel le vendeur ou réservant s'engage à réserver un immeuble ou une partie d'immeuble à un acquéreur ou réservataire, en contrepartie de l'obligation pour ce dernier d'effectuer un dépôt de garantie ;
- Secteur protégé ; secteur à l'intérieur duquel tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation comporte l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction.

CHAPITRE II :
DES DISPOSITIONS COMMUNES A LA VENTE

D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

SECTION I :

DES RAPPORTS ENTRE COCONTRACTANTS

ET A L'EGARD DES TIERS

Article 3.- (1) La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

(2) Si la vente a été assortie d'un mandat spécifique, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

(3) Ces dispositions s'appliquent par ailleurs, à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée pour cause de décès.

Article 4.- (1) La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de dispositions devant affecter les droits et biens vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

(2) Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d'autres bâtiments désignés par le mandat s'ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

(3) Il doit en outre indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

Article 5.- Le mandat peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires pour :

- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment objet de la vente, ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat ;
- assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Article 6.- (1) Les pouvoirs de maître d'ouvrage, reconnus au vendeur à la réception définitive des travaux comportent ceux :

- de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ;
- d'arrêter librement les conventions passées avec eux ;
- d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés y compris les travaux ayant faits l'objet de réserves ;
- de lever les réserves.

(2) Lesdits pouvoirs s'étendent aussi longtemps qu'il est nécessaire jusqu'à ce qu'il puisse être constaté que l'exécution de ces travaux satisfait aux réserves.

SECTION II : **DES OBLIGATIONS DES PARTIES**

Article 7.- (1) Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des vices apparents de construction, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai de deux mois après la prise de possession par l'acquéreur.

(2) Par ailleurs, il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les vices.

Article 8.- Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, aux obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus telles que définies par la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

Article 9.- (1) L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de cinq (05) mois, suivant la nature desdits vices.

(2) Dans le cas spécifique prévu à l'article 7 ci-dessus, l'action doit être introduite, sous peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur ne peut être déchargé des vices apparents.

(3) Il en est de même lorsque l'un des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou à l'état futur d'achèvement.

(4) Toutefois, l'action ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur initial.

Article 10.- (1) Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

(2) Le contrat de vente à terme peut néanmoins prévoir que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet.

(3) Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indispensables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Article 11.- (1) Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds, avant l'achèvement de la construction doit, sous peine de nullité, revêtir la forme notariée.

(2) Un contrat conforme au disposition d'alinéa (1) ci-dessus doit être par ailleurs conclu lorsque la personne qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, procure directement ou indirectement à l'acheteur le terrain ou le droit de construire sur le terrain, sous réserve que l'acheteur soit une société de promotion immobilière.

(3) Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par une telle société constituée sous la forme d'organisme d'habitat social ou de société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public, peut prévoir que :

- le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix ;
- le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant, qu'après l'achèvement de la construction.

Article 12.- Au cas où le contrat défini par l'article 11 ci-dessus prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la formule de la variation du prix établi par les services compétents du ministère chargé des prix.

Article 13.- (1) Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a bénéficié du concours de la puissance publique, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision du concours susmentionné.

(2) Dans tous les cas, l'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat.

Article 14.- (1) La vente peut être précédée d'un contrat de réservation. Toute autre forme d'avant contrat, notamment le compromis et la promesse de vente, est interdite.

(2) Le contrat de réservation doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction, au délai d'exécution des travaux, à la situation et au prix du local réservé.

(3) Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ils sont restitués dans les délais de trois(3) mois, au déposant si la vente n'est pas conclue du fait du vendeur ou si elle fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat de réservation.

Article 15.- (1) Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolutions de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

(2) Un délai de grâce peut être demandé pendant le mois ainsi imparti.

(3) Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus au cours des délais octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminé par le juge.

(4) Toute clause contraire aux dispositions des articles 15 et 19 de la présente loi est réputée non écrite.

SECTION III : **LES FORMALITES LIEES A L'ACHEVEMENT** **DE L'IMMEUBLE**

Article 16.- (1) L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

(2) La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme. Cet accord vaut livraison de l'immeuble.

(3) La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y pas d'accord des parties.

(4) Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit celles figurant sur une liste établie par le ministre chargé de l'habitat.

(5) La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu le vente. Elle est parfaite par la déclaration ainsi faite.

(6) La constatation de l'achèvement est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de la réception.

Article 17.- La vente à terme est soumise aux règles de la publicité foncière dans les mêmes conditions que la vente sous condition suspensive.

CHAPITRE III : **DES DISPOSITIONS D'APPLICATION** **PARTICULIERE AU SECTEUR PROTEGE**

Article 18.- (1) Le contrat de vente d'immeubles à construire doit être conclu par acte authentique et préciser :

- la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexe ou par référence à des documents déposés chez le notaire, les indications relatives à la consistance ou aux caractéristiques techniques de l'immeuble ;
- le prix et les modalités de paiement, le cas échéant, de la révision de celui-ci ;
- le délai de livraison ;
- la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution de contrat à défaut d'achèvement lorsqu'il revêt la forme de la vente en état futur d'achèvement.

(2) Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

Article 19.- Le contrat ne peut stimuler forfaitairement en cas de résolution, le paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité. Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi

Article 20.- (1) Le contrat de réservation est d'application exclusive dans le secteur protégé. Ce contrat, rédigé par devant notaire et en autant d'exemplaires que de parties, doit obligatoirement indiquer :

- la location de l'immeuble ;
- la surface habitable indicative de l'immeuble faisant l'objet du contrat ;
- le nombre de pièces principales ;
- l'énumération des pièces de services, dépendances et dégagements ;

- la situation dans l'immeuble, s'il s'agit d'une partie d'immeuble ;
- la qualité de la construction, au moyen d'une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipements.
- le prix prévisionnel de vente et les modalités de révision, s'il ya lieu ;
- les délais d'exécution des travaux ;
- la date à compter de laquelle la vente pourra être conclue ;
- les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire, ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant leur montant, leurs conditions et le nom du prêteur.

(2) Un exemplaire doit être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds.

Article 21.- L'acheteur a l'obligation d'effectuer un dépôt de garantie en contrepartie de l'obligation de réserver souscrite par le vendeur. Le montant de ce dépôt, le délai de réalisation de la vente et les conditions de restitution de la garantie sont fixées par voie réglementaire.

Article 22.- Les acquéreurs peuvent se prévaloir des indications du plan de financement sur les éléments prévisionnels du prix de revient, la marge bénéficiaire et le prix de vente, pour demander une révision en baisse du prix consenti.

Article 23.- (1) Lorsqu'un contrat de réservation a été établi, le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

(2) Le projet notifié doit être conforme à l'acte de vente à intervenir et suffisamment précis pour que l'acquéreur puisse vérifier si les sommes réclamées sont conformes à l'état de l'exécution des travaux réellement dus.

Article 24.- (1) Dans les limites précisées à l'article 23 ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer au cours de l'exécution des travaux sont exigibles :

- soit par versement périodique constant ;
- soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux.

(2) Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans le paiement ou les versements, le taux de celle-ci ne peut excéder 8% par mois.

CHAPITRE IV :
DES GARANTIES D'ACHEVEMENT
ET DE REMBOURSEMENT

Article 25.- (1) Lorsque la vente en l'état futur d'achèvement a lieu en secteur protégé, le vendeur doit garantir l'achèvement de l'immeuble à construire ou le remboursement des versements effectués par l'acheteur en cas de résolution de contrat pour défaut d'achèvement.

(2) La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence des conditions propres de l'opération soit de l'intervention dans les conditions prévues ci-après d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ou d'une entreprise d'assurance agréée.

(3) La garantie de remboursement est donnée par un des organismes sus-évoqués.

Article 26.- (1) La garantie d'achèvement résulte de l'existence des conditions propres à l'opération dans les hypothèses suivantes :

- si l'immeuble est mis hors d'eau ou au stade de la pose des toitures ou de l'exécution des terrasses et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque ;
- si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75% du prix de vente prévue par :
 - les fonds propres du vendeur ;
 - le montant du prix des ventes déjà conclues ;
 - les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédits immobiliers, déductions faites des prêts transférables aux acquéreurs de logements vendus.

Toutefois, le taux de 75% est réduit à 60% lorsque le financement est assuré à concurrence de 30% du prix de vente par les fonds propres du vendeur.

(2) Pour l'appréciation du montant de financement exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive, de la justification de ce financement dans les six (6) mois suivant l'achèvement des fondations.

Article 27.- (1) Est applicable à toutes les ventes d'immeubles relevant du secteur protégé, la progressivité des versements ou dépôts dans les ventes à terme organisée de la manière suivante :

Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70% à la mise hors d'eau ;
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

(2) Si la vente est conclue sous conditions suspensives, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

(3) Le vendeur peut prévoir les échéanciers intermédiaires à l'intérieur des délais légaux.

(4) Est réputée non écrite, toute clause contraire à la règle de l'échelonnement des paiements.

Article 28.- (1) La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués ci-dessus prend la forme :

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention doit stipuler le droit d'exiger l'exécution au profit de l'acquéreur ;
- soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

(2) Les versements effectués par les établissements garants sont réputés faits dans l'intérêt des créanciers.

Article 29.- La garantie de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Article 30.- La faculté de substituer la garantie d'achèvement à la garantie de remboursement ou inversement, au cours de l'exécution du contrat de vente, appartient au seul acquéreur. Cependant, avant sa mise en œuvre, l'acquéreur est tenu d'en informer le garant et le vendeur par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

Article 31.- La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un expert, soit de la constatation par une personne désignée à cet effet.

Article 32.- (1) Il n'y a pas de garantie particulière dans le secteur du logement lorsque la vente est faite à terme.

(2) Toutefois, pour les sociétés construisant les logements sociaux, les contrats de vente à terme peuvent prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fraction échelonnée tant avant qu'après achèvement de la construction. Ils peuvent d'autre part stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix.

Article 33.- (1) Le vendeur privilégié ou le prêteur qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, conserve son privilège par une inscription qui doit être prise à sa diligence et dans le délai de deux (2) mois à compter de l'acte de vente ; le privilège prend rang à la date dudit acte.

(2) Dans le cas de la vente d'un immeuble à construire conclue à terme, le privilège du vendeur ou du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.

(3) L'action résolutoire ne peut être exercée après l'extinction du privilège de vendeur ou à défaut d'inscription de ce dernier dans le délai ci-dessus imparti au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.

CHAPITRE V : **DES DISPOSITIONS PENALES**

Article 34.- (1) Est puni des peines prévues à l'article 318 du code pénal, celui qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions de la présente loi.

(2) Ne sont pas considérés comme des versements, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

Article 35.- (1) Est puni des peines prévues à l'article 318 du code pénal, celui qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions de la présente loi, détourne ou dissimule tout ou partie de ces sommes.

(2) Les peines prévues à l'alinéa (1) ci-dessus sont doublées lorsque l'auteur de l'infraction est un promoteur immobilier.

Article 36.- Est puni des peines de l'article 321 de code pénal, le notaire qui se rend complice d'un promoteur immobilier, d'un vendeur d'immeubles à construire ou d'un garant en vue de porter atteinte aux intérêts d'un acquéreur d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble en violation des dispositions de la présente loi.

Article 37.- Les peines prévues à l'article 34 ci-dessus sont doublées si les infractions prévues par la présente loi sont commises par les promoteurs immobiliers ou les dirigeants des sociétés civiles de construction immobilière, à l'occasion ou dans l'exercice de leurs fonctions.

Article 38.- Lorsque l'une des infractions visées au présent chapitre a causé un préjudice à l'acquéreur, les indemnités réparatrices sont le double des droits compromis ou des sommes reçues, majorées des intérêts de droit à compter de la date de réception ou de la compromission.

Dans ce cas, l'exécution provisoire portant sur le remboursement du principal est prononcée nonobstant toute voie de recours.

Article 39.- Est nulle, toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité ou réduisant la portée des garanties contenue dans le contrat de vente d'immeubles à construire.

Article 40.- (1) Les personnes condamnées en application des dispositions du présent chapitre ne peuvent procéder, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions de la présente loi.

(2) Les peines accessoires prévues par les articles 33 et 34 du code pénal peuvent être prononcées par la juridiction compétente.

CHAPITRE VI : **DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

Article 41.- Les modalités d'application de la présente loi sont, en tant que de besoin, définies par voie réglementaire.

Article 42.- La présente loi sera enregistrée, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 10 juillet 2009

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
PAUL BIYA

**LOI N°2009-010 DU 10 JUILLET 2009 REGISSANT LA LOCATION-
ACCESSION A LA PROPRIETE IMMOBILIERE**

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la
loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I :

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- (1) La présente loi régit les contrats relatifs à la location-accession à la propriété immobilière portant sur les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction, à la date de signature de la convention, l'immeuble construit ou à construire pouvant être collectif ou individuel.

(2) A ce titre, elle :

- organise cette activité ;
- définit les règles relatives aux contrats de location-accession à la propriété immobilière ;
- fixe le cadre général de contrôle et des sanctions pénales en la matière.

Article 2.- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

- location-accession : contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, suite à la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec accusé de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble, à compter de la date de levée d'option, moyennant le versement d'une redevance ;
- levée d'option : acte par lequel le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente déclare vouloir acquérir l'immeuble ou la partie d'immeuble objet du contrat de location-accession. Cette levée d'option ouvre droit à la conclusion du contrat définitif de vente ;

- redevance : contrepartie du droit d'option de l'accédant. Elle comporte une partie correspondant aux droits de l'accédant à la jouissance du logement et une partie correspondant au paiement anticipé du prix du logement ;
- contrat de réservation : contrat par lequel le vendeur ou réservant s'engage à réserver un immeuble ou une partie d'immeuble à un acquéreur ou réservataire, en contrepartie de l'obligation pour ce dernier d'effectuer un dépôt de garantie ;
- contrat définitif de vente : contrat de vente conclu par acte authentique dans le cadre de la location-accession et qui donne droit de pleine propriété à l'acquéreur.

CHAPITRE II : **DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION**

SECTION I **DE LA FORMATION DU CONTRAT**

Article 3.- (1) Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et soumis aux obligations de publicité foncière.

(2) Le contrat de location-accession peut être précédé par un contrat de réservation.

Article 4.- Le contenu du contrat de location-accession est fixé par voie réglementaire. Cependant, il doit comporter expressément les mentions ci-après :

- la description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ;
- le prix de vente de l'immeuble, les modalités de paiement ainsi que, le cas échéant, la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix, les modalités de révision de celui-ci, s'il est révisable et le recours ou non à des prêts ;
- la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de résiliation anticipée du contrat ;
- le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité et, le cas échéant, les modalités de sa révision ;
- les modalités d'imputation de la redevance sur le prix ;
- la nature des garanties grevant le contrat et portant soit sur le paiement du prix soit sur l'achèvement de la construction de l'immeuble objet du contrat ;
- les catégories de charge incombant à l'accédant et une estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat ;
- l'absence de maintien de plein droit dans les lieux en cas de résolution du contrat ou non levée de l'option.

Article 5.- Lorsque le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble, il doit comporter la garantie d'achèvement de celui-ci. La garantie d'achèvement est celle prévu par la vente d'immeuble à construire.

Article 6.- Lorsque le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble, le vendeur ne peut exiger ou accepter de l'accédant ni versement, ni dépôt, ni souscription ou acceptation d'effets de commerce au titre de redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement avant la date d'entrée en jouissance.

Article 7.- (1) Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés à l'accédant ou lors de la signature du contrat si l'accédant est déjà dans les lieux.

(2) En cas de résiliation du contrat ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, un état des lieux doit être également établi contradictoirement lors de la restitution des clés au vendeur.

(3) A défaut et quinze (15) jours après la réception de la lettre invitant l'autre partie à l'inventaire restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

Article 8.- Est nulle toute autre promesse de location-accession portant sur le même immeuble ou la même partie d'immeuble ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession.

SECTION II **DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES**

Article 9.- (1) Le vendeur doit notifier à l'accédant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite, le projet de contrat de location-accession un (01) mois au moins avant la date de signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

(2) Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est joint au projet de contrat.

Article 10.- (1) Trois (03) mois avant le terme prévu pour la levée d'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite, mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

(2) La mise en demeure indique, à peine de nullité, l'état des créances garanties par des inscriptions prises sur l'immeuble. Lorsque le montant de ces créances excède celui du prix restant dû par l'accédant, ce dernier peut renoncer à l'acquisition.

Article 11.- Dès la date d'entrée en jouissance, l'accédant est tenu des obligations suivantes :

- user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;
- payer la redevance conformément aux clauses du contrat de location-accession ;
- payer les charges d'entretien de l'immeuble telles que prévues au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- occuper personnellement le logement, sauf accord préalable et écrit du vendeur.

Article 12.- (1) Est interdite toute transformation mettant en péril la sécurité des habitants, le bon fonctionnement des équipements ou la solidarité de l'immeuble ou partie d'immeuble.

(2) Toutefois et après accord écrit du vendeur, l'accédant peut à ses frais, procéder à des travaux d'amélioration de l'immeuble ou partie d'immeuble.

Article 13.- Le vendeur ne peut exiger, ni accepter un versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat de location-accession.

Article 14.- Si l'accédant paie par anticipation la totalité du prix, le transfert de propriété s'opère automatiquement. Il n'y a pas de paiement par anticipation sans clause expresse le prévoyant dans le contrat.

Article 15.- Le prix peut être stipulé révisable. Dans ce cas, les parties jouissent d'une liberté totale pour arrêter directement les modalités de l'indexation, sous la réserve expresse toutefois que cette révision n'excède pas le montant calculé sur la base de la formule de la variation du prix établi par les services compétents du ministère chargé du prix.

Article 16.- Si avant la date prévue pour la levée de l'option, le vendeur est contraint de réaliser ou de participer au paiement des travaux d'amélioration de l'immeuble éventuellement révisé qui lui seraient imposés dans le cadre d'une décision de la copropriété et qui porteraient sur des gros ouvrages, il peut proposer à l'accédant la modification des charges ainsi qu'une réévaluation du prix de l'immeuble, laquelle ne pourra excéder la dépense réellement effectuée, éventuellement révisée.

Article 17.- Tout contrat de location-accession doit automatiquement commencer par une période de jouissance préalable, à titre onéreux, avant de se transformer en accession à la propriété et éventuellement à la copropriété.

SECTION III **DU TRANSFERT DE PROPRIETE**

Article 18.- Le transfert de propriété est constaté par acte authentique.

Article 19.- (1) Le contrat définitif de vente n'est conclu qu'après paiement du montant restant dû sur le prix de vente convenu par le contrat de location-accession.

(2) Ce contrat doit être conclu dans les mêmes formes que l'établissement du contrat de location-accession tel qu'indiqué à l'article 3 ci-dessus.

Article 20.- Le transfert de propriété qui intervient après la levée de l'option, soit au terme de l'échéancier prévu par le contrat, soit par le paiement par anticipation de la totalité du prix est constatée par acte authentique. La signature de l'acte constatant le transfert de propriété emporte adhésion de l'accédant à toute association syndicale de quelque forme qu'elle soit dans le périmètre de laquelle l'immeuble est inclus et qui a pour objet de recevoir la propriété ou la gestion d'équipements dont bénéficie l'immeuble.

Article 21.- L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent, lors du transfert de propriété sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble ou sans pouvoir prétendre à une indemnité ni à une quelconque réduction de prix. Il peut être autorisé, par décision de justice rendue contradictoirement, à exécuter les travaux conformément aux clauses de garanties de construction et percevoir les indemnités dues sur présentation des factures correspondantes.

Article 22.- Au cas où le vendeur refuse, pour une raison quelconque de conclure le contrat définitif de vente dans un délai maximum de trente (30) jours après une mise en demeure restée infructueuse, l'accédant qui s'est acquitté du montant intégral du prix de vente, peut intenter une action en justice pour la conclusion du contrat définitif de vente.

Article 23.- Le jugement définitif ordonnant la conclusion du contrat de vente vaut contrat définitif de vente.

SECTION IV **DE LA RESILIATION DU CONTRAT**

Article 24.- (1) La résiliation du contrat de location-accession intervient dans les cas suivants :

- absence de transfert de propriété ;
- manquement de l'accédant à ses obligations ;
- manquement du vendeur à ses obligations.

(2) Cependant, si l'obligation incombant à l'accédant est relative au paiement du prix, son inexécution due à un cas de force majeure ne donne pas lieu à la résiliation du contrat s'il a déjà payé plus de la moitié du prix. Dans ce dernier cas, un délai de six (06) mois est accordé à l'accédant pour se prononcer sur la suite du contrat.

Article 25.- Au cours de la période de six (06) mois indiquée à l'article 24 ci-dessus, l'accédant continue à jouir de l'immeuble s'il l'occupait déjà.

Article 26.- (1) En cas de résiliation du contrat de location-accession intervenant avant le paiement d'au moins la moitié du prix d'accession pour des raisons imputables au vendeur, l'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondantes à l'avance, s'il y a lieu, et au montant relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble, majorés d'une indemnité de 10% sur les prix remboursables.

(2) Ce remboursement intervient dans un délai maximum de trois (03) mois, à compter de la date de notification de la résiliation du contrat.

Article 27.- (1) Pour des raisons qui lui sont imputables, l'accédant ou ses ayants droit peuvent demander la résiliation du contrat, soit avant la date prévue pour la levée de l'option, soit à l'échéance de celle-ci.

(2) L'accédant a droit au remboursement de sommes versées correspondant au titre du prix d'acquisition conformément aux dispositions de l'article 26 ci-dessus, déduction faite d'une indemnité au profit de vendeur de 10% de ces sommes.

Article 28.- Quelle que soit la cause de la résiliation, l'accédant est tenu de payer les redevances échues et non réglées ainsi que les dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et les frais dont le vendeur pourrait être tenu en ses lieux et place, notamment les charges de copropriété.

Article 29.- (1) Lorsque le contrat de location-accession est résilié ou lorsque la conclusion du contrat définitif de vente n'a pas eu lieu au terme convenu, l'accédant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux, sauf convention contraire et sous réserve des dispositions de l'article 16 de la présente loi.

(2) Il reste tenu au paiement de la redevance correspondant à la jouissance échue et non réglée, ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations

survenues pendant l'occupation et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en ses lieux et place en application de l'article 24 de la présente loi.

Article 30.- En cas d'inexécution par l'accédant de ses obligations contractuelles relatives au paiement de l'avance, le cas échéant, et de la redevance ainsi que des charges devenues exigibles, le président du tribunal de première instance en référé, est compétent pour prononcer la résiliation du contrat de location-accession et ordonner le congé de l'accédant comme occupant les lieux sans droit ni titre.

Article 31.- En cas de résiliation ou de non levée de l'option, l'accédant ne peut, sauf disposition expresse du contrat, être remboursé des sommes correspondant à la jouissance du logement.

Article 32.- L'accédant peut recourir à un établissement de crédit agréé pour bénéficier d'un prêt devant assurer le financement du reliquat du prix de vente convenu.

Article 33.- Le remboursement des sommes visées dans le présent chapitre doit être garanti soit :

- par un cautionnement solidaire soumis par un organisme bancaire ou un organisme financier habilité à cet effet ;
- par une caution liée à la qualité de vendeur, s'il s'agit d'une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital ;
- par l'inscription du privilège de l'accédant.

CHAPITRE III : **DES DISPOSITIONS PÉNALES**

Article 34.- Est puni des peines prévues à l'article 318 du code pénal, le vendeur qui exige ou accepte un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la conclusion du contrat de location-accession.

Article 35.- Les peines prévues à l'article 34 ci-dessus sont applicables au vendeur qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce à l'occasion d'un contrat de location-accession, promet le même immeuble ou la même partie d'immeuble à une autre personne en vue d'une vente ou d'un autre contrat relatif à la jouissance ou un transfert ultérieur de propriété.

Article 36.- Les peines prévues à l'article 34 ci-dessus sont doublées, conformément aux dispositions de l'article 321 du code pénal, à l'encontre du vendeur qui, ayant signé le contrat de location-accession, le dénonce après la levée de l'option dans le but de proposer le même immeuble à un autre cocontractant.

Article 37.- Les peines prévues à l'article 36 de la présente loi sont doublées si le vendeur au sens de la loi est un promoteur immobilier.

Article 38.- Les peines accessoires prévues par les articles 33 et 34 du code pénal peuvent être prononcées par la juridiction compétente.

Article 39.- En cas de condamnation pénale pour une infraction relative à la présente loi, le montant des dommages-intérêts alloués à l'accédant évincé est le double au moins des sommes par lui versées majorées des intérêts de droit à compter de la date de la levée d'option.

CHAPITRE IV : **DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

Articles 40.- Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux contrats de location-vente ou aux contrats similaires en cours d'exécution à la date de son entrée en vigueur.

Article 41.- Les sociétés coopératives et les sociétés civiles qui ont pour objets de construire et d'attribuer à leurs membres par voie de partage les immeubles construits ne peuvent le faire par voie de location-accession.

Article 42.- Les modalités d'application de la présente loi seront définies en tant que de besoin par vote réglementaire.

Article 43.- La présente loi sera enregistrée, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 10 juillet 2009

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

PAUL BIYA

**Décret n° 2009/1726/pm du 04 septembre 2009
Fixant les modalités d'application de la loi n° 2009/009 du 10
juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire.**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- Vu la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
- Vu le décret n° 2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre ;
- Vu le décret n° 2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

DECRETE :

CHAPITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire.

Article 2.- (1) Le contrat de vente d'immeubles à construire est un accord conclu entre le vendeur et le futur acquéreur sur le transfert de la propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à construire, moyennant paiement par le futur acquéreur d'un acompte au titre de garantie.

(2) Le vendeur de l'immeuble à construire reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception définitive des travaux.

(3) Le contrat de vente, lorsqu'il porte sur le logement, est précédé d'un contrat de réservation, suivi par le contrat définitif et s'achève par la livraison dans le délai prévu.

CHAPITRE II : **DU CONTRAT DE RESERVATION**

Article 3.- (1) Le contrat de réservation doit, à peine de nullité, comporter les conditions légales suivant lesquelles le futur acquéreur peut renoncer à la signature du contrat définitif et exiger le remboursement de sa garantie.

(2) Au moins sept (7) jours avant la signature du contrat de réservation, celui-ci est présenté en intégralité au futur acquéreur ; copie lui est laissée pendant cette période de réflexion. Les formalités ci-dessus sont faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

(3) Au cours du délai de réflexion, le futur acquéreur peut se rétracter de son offre de contracter. Cette rétractation doit intervenir dans un délai de sept (7) jours à compter de la notification du contrat de réservation par le vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

(4) Au cours du délai de réflexion, il n'est exigé aucun paiement ou versement d'acompte au futur acquéreur.

Article 4.- (1) En dehors du dépôt de garantie effectué par l'acheteur en contrepartie de l'obligation de réservation souscrite par le vendeur, l'acquéreur ne doit verser aucune somme d'argent avant la signature du contrat.

(2) Le montant de la garantie visée à l'alinéa (1) ci-dessus est limité ainsi qu'il suit :

- dix pour cent (10%) maximum du prix de vente, si le contrat de vente proprement dit, doit être signé dans un délai d'un an ;
 - cinq pour cent (5%) du prix de vente, si le délai est d'un à deux (2) ans.
- Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai prévu pour la vente est supérieur à deux (2) ans.

Article 5.- (1) Le futur acquéreur qui décide, après la signature du contrat de réservation et sans aucun motif valable de ne pas signer le contrat définitif, perd la totalité de sa garantie.

(2) Si le refus de signer le contrat définitif résulte d'une différence anormale entre le contrat de réservation et contrat définitif, le montant de la garantie est intégralement remboursé.

(3) Dans les deux (2) cas mentionnés ci-dessus, le futur acquéreur adresse au vendeur et, éventuellement, à l'organisme ayant fourni la garantie, une lettre énonçant les motifs de la non signature. La lettre est faite avec accusé de réception et transmise par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

Article 6.- La différence anormale citée à l'article 5 ci-dessus peut provenir des motifs suivants :

- le vendeur ne respecte pas la date prévue pour la signature du contrat de vente ;
- le prix de vente est supérieur d'au moins cinq pour cent (5%) au prix prévisionnel, éventuellement révisé ;
- le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à faire obtenir à l'acquéreur, est inférieur de dix pour cent (10%) à ce qui était prévu dans le contrat de réservation ;
- le logement, tel qu'il est décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à la description contenu dans le contrat de réservation (modification portant sur le nombre et la disposition des pièces, la situation de l'appartement dans l'immeuble, la qualité de matériaux) ;
- l'un des éléments d'équipement prévu n'est pas fourni ;
- l'acquéreur n'obtient pas le prêt recherché par lui-même comme prévu dans le contrat de réservation.

Article 7.- Le remboursement de la garantie doit intervenir dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande.

CHAPITRE III : **DU CONTRAT DEFINITIF**

Article 8.- Le contrat vente définitif doit obligatoirement être présenté à l'acquéreur au moins un mois avant la date de sa signature par la lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

Article 9.- (1) Lorsque le contrat définitif indique que la totalité du prix convenu sera payé à l'aide d'un prêt ou des traites à venir, cette condition doit être réalisée dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la signature du contrat définitif.

(2) En cas de non réalisation de la condition suspensive du paiement du prix, le contrat est résilié à la diligence de la partie lésée.

Article 10.- Le délai de livraison de l'immeuble, objet du contrat, doit y être expressément fixé. Il est exprimé en mois.

Article 11.- (1) En cas de retard dans la réalisation des travaux de construction dans les délais impartis, le vendeur est passible d'une indemnité d'un pour cent (1%) par mois de la somme due, sans toutefois dépasser dix pour cent (10%) par an.

(2) Toutefois, l'indemnité de retard ne sera appliquée qu'un mois après la date de la réception de la partie défailante d'une mise en demeure adressée par l'autre partie.

(3) En cas de retard de l'acquéreur dans les versements dans les délais impartis, le contrat peut prévoir une pénalité à la charge de l'acquéreur. Elle ne peut dépasser un pour cent (1%) du montant à verser par mois de retard.

Article 12.- En cas de résolution d'un contrat de vente d'immeuble à construire, la partie lésée peut prétendre à une indemnité ne dépassant pas dix pour cent (10%) du prix de vente.

Article 13.- Le vendeur peut exiger de l'acquéreur des versements intermédiaires en marge des échelonnements prévus à l'article 24 de la loi n°2009/009 susvisée. Dans ce cas, chaque versement intermédiaire doit être justifié par un avancement effectif des travaux, établi par une attestation de l'architecte du programme.

CHAPITRE IV : **DES GARANTIES D'ACHEVEMENT OU DE REMBOURSEMENT**

Article 14.- La garantie d'achèvement doit financer l'achèvement des travaux conformément au permis de construire et aux indications contractuelles portées dans l'acte de vente.

Article 15.- La garantie d'achèvement ne pourra être réclamée s'agissant de défaut de conformité ou malfaçons que s'ils rendent impropre la destination de l'immeuble vendu.

Article 16.- La garantie d'achèvement ne se confond pas avec la possibilité pour l'acquéreur d'exiger l'exécution des termes de la vente en application du droit commun, et le cas échéant, d'obtenir la résolution du contrat.

Article 17.- (1) Le garant est tenu de fournir les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il n'est pas tenu de prendre la direction de l'ouvrage et d'achever lui-même les travaux.

(2) La garantie d'achèvement n'intervient pas au titre de non respect des délais et des préjudices qui en découlent ni au titre des vices de construction, dès lors que leur existence ne fait pas obstacle à l'achèvement de l'immeuble.

(3) La garantie d'achèvement peut être invoquée et mise en œuvre dans toutes les hypothèses où le vendeur ne dispose pas de fonds nécessaires pour financer l'achèvement de l'immeuble.

Article 18.- Le garant n'ayant pas à intervenir dans les opérations de construction, n'est pas tenu d'indemniser l'acquéreur du préjudice résultant d'une résolution de la vente, en raison de l'impossibilité technique d'achever l'immeuble.

Article 19.- La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. La preuve de l'achèvement est apportée soit par la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par un homme de l'art, soit par la constatation d'une personne désignée par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble.

Article 20.- La garantie de remboursement ne peut être invoquée par l'acquéreur que si elle est expressément prévue dans le contrat de vente.

Article 21.- La garantie de remboursement ne joue que pour le défaut d'achèvement de l'immeuble et ne couvre que le montant de remboursement des versements effectués, en dehors d'éventuels frais, pénalités de retard ou dommages et intérêts.

Article 22.- La garantie de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, dûment constaté conformément aux dispositions de la loi relative à la vente d'immeubles à construire. Elle ne dure pas jusqu'à la réception de l'immeuble par l'acquéreur.

La déclaration d'achèvement des travaux ne dépend pas de la délivrance du certificat de conformité.

Article 23.- Le vendeur doit être en mesure de fournir à l'acquéreur, outre la garantie de remboursement mentionnée à l'article 21 ci-dessus, la garantie des vices cachés et la garantie décennale.

CHAPITRE V : **DE LA RECEPTION E DE LA LIVRAISON**

Article 24.- (1) La réception se fait entre le vendeur et les entrepreneurs. L'acquéreur laisse l'entière responsabilité au vendeur.

Le vendeur doit faire inscrire les vices apparents ou éventuels dans le procès verbal de réception qu'il signe avec chacun des entrepreneurs.

(2) Ce procès verbal évoqué à l'alinéa (1) ci-dessus doit permettre de comparer les observations techniques faites au moment de la réception avec l'état de logement à la livraison.

(3) Le procès verbal doit permettre également à l'acquéreur de veiller à la réparation des vices apparents par le vendeur.

Article 25.- Le contrat doit prévoir que le vendeur devra remettre à l'acquéreur, au moment de la livraison du logement, le procès verbal de réception certifié conforme par le vendeur.

Article 26.- L'acquéreur doit connaître la date exacte de réception de chacun des travaux.

Article 27.- Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception, des travaux et, pour ceux d'entre eux ayant fait l'objet des réserves, jusqu'à leur levée.

Article 28.- (1) La livraison de l'immeuble est faite par le vendeur à l'acquéreur. Elle est matérialisée par la remise des clés. Elle peut donner lieu à un procès verbal.

(2) La livraison des parties communes dans les immeubles collectifs doit intervenir entre le vendeur et le syndic provisoire représentant le syndicat de copropriété.

Article 29.- Le vendeur est tenu dès l'obtention du certificat de conformité, dans un délai, n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de sa signature, d'en informer l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception et de requérir le morcellement du titre de propriété de chaque partie divise.

CHAPITRE VI : **DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

Article 30.- Un arrêté du ministre chargé de l'habitat précise, en tant que de besoin, les modalités d'application de certaines dispositions du présent décret.

Article 31.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 04 septembre 2009,

LE PREMIER MINISTRE
CHEF DU GOUVERNEMENT,
PHILEMON YANG

**DECRET N° 2009-1727-PM DU 04 SEPTEMBRE 2009
Fixant les modalités d'application de la loi n° 2009-010 du 10
juillet 2009 régissant la location-accession a la propriété
immobilière**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la constitution ;

Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;

Vu la loi n° 2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière ;

Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;

Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/267 du 7 septembre 2007 ;

Vu le décret n° 2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre ;

Vu le décret n° 2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière,

CHAPITRE I :

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi n°2009-010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la promotion immobilière.

Article 2.- Tout contrat de location accession doit contenir outre les pièces énumérées à l'article 4 de la loi n° 2009-010 susvisée, les éléments de forme et de fond de tous les autres contrats notamment ceux qui permettent d'identifier sans équivoque les parties contractantes et précisant les deux (2) phases du contrat, ainsi que les modalités de répartition de la redevance.

Article 3.- Les fonds déposés au titre de contrat de réservation ne peuvent excéder cinq pour cent (5%) du montant du prix de l'immeuble faisant l'objet dudit contrat. Ils sont restitués sans frais à l'accédant si la vente n'est pas conclue au plus tard trois (3) mois après la signature du contrat de réservation ou si l'immeuble est achevé à la date de cette signature, ou dans les deux (2) mois suivant l'achèvement de l'immeuble, dans le cas contraire.

CHAPITRE II : **DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DES PARTIES**

Article 4.- (1) Le paiement du solde du prix, déduction faite de la fraction dudit prix contenu dans la redevance, intervient soit au moment de la levée de l'option, soit au jour de la signature de l'acte de transfert de propriété.

(2) Les parties peuvent également convenir que le prix sera payable après transfert de propriété. Elles peuvent également convenir par clause expresse que l'accédant pourra s'en libérer avant la date prévue pour la levée d'option.

Article 5.- (1) Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réfections courantes de l'immeuble ainsi que des parties communes en cas de copropriété, incombent à l'accédant. Il en est également des risques dont il répond en sa qualité d'occupant.

(2) Le vendeur conserve, jusqu'au transfert de la propriété, la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble, ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exclusion de leurs parties mobiles.

En tout état de cause, sont concernés les éléments qui, de par l'architecture de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sont de nature à mettre en danger la stabilité de l'immeuble.

Article 6.- (1) La réévaluation du prix révisé, consécutive aux travaux d'amélioration de l'immeuble dans le cadre de la copropriété, ne peut excéder dix pour cent (10%) du prix de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

(2) A défaut d'accord entre le vendeur et l'accédant sur la modification des charges ainsi que la réévaluation du prix de l'immeuble, les parties peuvent recourir à une action en justice ou à un arbitrage.

Article 7.- La signature d'un contrat de location-accession est, au regard de la copropriété, assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations au vendeur aussi bien vis-à-vis des tiers que de tout groupement. Il exerce dans ce cas les actions qui ont pour objet de contester les décisions relatives à l'occupation et à la propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble, ainsi que celles qui sont de nature à porter atteinte à l'immeuble.

Article 8.- Lorsque le contrat de location-accession porte sur un immeuble en copropriété, sa conclusion doit être notifiée au syndic de la copropriété et, le cas échéant, aux autres copropriétaires.

Article 9.- A la demande de l'accédant et après notification du projet d'acte, le vendeur peut abréger le délai légal et procéder à la signature du contrat avant l'expiration du délai.

CHAPITRE III : **DES GARANTIES DES CONTRACTANTS**

Article 10.- (1) En cas de résiliation ou de non transfert de propriété au terme convenu du fait de l'inexécution par le vendeur de ses obligations, l'accédant bénéficie, nonobstant toute convention contraire, d'un droit de maintien, valant préavis, dans les lieux.

(2) Le préavis prévu à l'alinéa 1 ci-dessus ne peut être inférieur à une durée de six (6) mois à compter de la date de la réalisation, si celle-ci intervient après la levée de l'option ou à une durée de trois (3) mois si elle intervient avant la date prévue pour la levée de l'option.

Article 11.- Le délai de préavis prévu à l'article 10 ci-dessus court à compter de la date de restitution par le vendeur des sommes reçues. L'indemnité d'occupation alors due ne peut être supérieure au montant de la redevance diminuée de la fraction sur le prix de l'immeuble.

CHAPITRE IV : **DE LA CESSION DES DROITS ET** **DE L'ALIENATION DE L'IMMEUBLE**

SECTION I : **DE LA CESSION DES DROITS**

Article 12.- L'accédant peut disposer au profit des tiers, mais pour leur totalité uniquement, des droits qu'il tient du contrat, sauf opposition justifiée du vendeur fondée sur des motifs sérieux et légitimes, notamment l'insolvabilité du cessionnaire.

Article 13.- La cession des droits doit, en tout état de cause, être signifiée au vendeur, et même être acceptée par lui, dans un acte authentique.

SECTION II : **DE L'ALIENATION DE L'IMMEUBLE**

Article 14.- L'aliénation de l'immeuble, qu'elle intervienne à titre onéreux ou à titre gratuit ou par suite d'adjudication, substitut de plein droit, le nouveau propriétaire dans les droits et obligations du vendeur.

Article 15.- Si la garantie de remboursement ne résulte pas du privilège de l'accédant, l'aliénation est subordonnée à la fourniture par le nouveau propriétaire de l'une des autres garanties prévues par la loi.

Article 16.- Si le vendeur est une personne physique et si la garantie revêt la forme d'un cautionnement, une clause expresse dans la convention doit préciser que l'obligation solidaire de la caution sert, même en cas de substitution ou de décès du vendeur.

CHAPITRE V : **DE L'INFORMATION ET DE LA PROTECTION** **DE L'ACCEDANT**

Article 17.- (1) Le vendeur ou son mandataire doit notifier à l'accédant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite, le projet de contrat de location-accession un mois au moins avant la date de la signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

(2) Le règlement de copropriété ou le cahier des charges est joint au projet de contrat, le cas échéant.

Article 18.- Lorsque le contrat indique que l'accédant entend recourir à un ou plusieurs prêts, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. Cette condition doit être réalisée à la date de l'exigibilité du paiement.

Article 19.- La situation de l'accédant prise en considération par l'organisme prêteur pour l'octroi de ces prêts, s'apprécie soit à la date de la signature du contrat, soit à la date de la levée de l'option lorsque la situation de cette date est favorable à l'accédant.

Article 20.- (1) Lorsque le contrat de location-accession indique que le prix sera payé sans recourir à la formule d'emprunt, ledit contrat doit porter, de la main de l'accédant ou de son mandataire, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir renoncé à invoquer la condition suspensive prévue à l'article 18 ci-dessus.

(2) Dans le cas contraire et dans l'hypothèse où un prêt est néanmoins demandé, il pourra invoquer à son profit, la condition suspensive, à condition qu'elle soit réalisée à la date de l'exigibilité de paiement.

Article 21.- Un arrêté conjoint des ministres chargés respectivement des finances et de l'habitat précise, en fonction du marché de l'immobilier et le cas échéant chaque année, les taux minima et maxima d'affectation de la redevance.

CHAPITRES VI : **DES DISPOSITIONS DIVERSE ET FINALES**

Article 22.- Un arrêté du ministre chargé de l'habitat précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

Article 23.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 04 septembre 2009

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT**

PHILEMON YANG

I-4 COPROPRIETE

N°	DESIGNATION
1	Loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles.
2	Décret n°2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles.
3	Décret n°2011/1132/PM du 11 mai 2011 fixant les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété.
4	Décret n°2012/1870/PM du 04 juillet 2012 fixant les modalités de délivrance du titre de propriété dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis.
5	Arrêté n°0017/MINH DU du 04 avril 2012 fixant les modalités de calcul de la surface utile d'un lot dans un immeuble en copropriété.
6	Arrêté conjoint n°001/MINDCAF/MINH DU du 30 août 2013 fixant la nomenclature de désignation du bâtiment dans le titre de propriété.

LOI N° 2010/022 DU 21 DECEMBRE 2010**RELATIVE A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES**

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la
loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1^{er}.- (1) La présente loi régit la propriété des immeubles bâtis ou à bâtir, appartenant à plusieurs personnes, répartie par lots et comprenant chacun, une partie privative et une quote-part des parties communes.

(2) Elle s'applique également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées, ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Article 2.- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

- *lot* : partie privative et quote-part des parties communes d'un immeuble en copropriété ;
- *parties privatives* : parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ;
- *parties communes* : parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ;
- *destination de l'immeuble* : ensemble des caractéristiques de construction, d'affectation, de confort, de commodité, d'environnement et d'esthétique qui définissent le genre, la qualité, le standing et la valeur d'un immeuble ;
- *syndic de copropriété* : organe d'exécution des décisions du syndicat prises en Assemblée Générale ;
- *règlement de copropriété* : acte conventionnel établi entre copropriétaires, ainsi qu'entre chacun d'eux et le syndicat ;
- *état descriptif de division* : document d'identification des lots pour les besoins de publicité foncière ;

- *groupe d'immeubles* : ensemble d'immeubles bâtis techniquement homogènes dont chaque propriété est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de toutes les parties communes ;
- *ensemble immobilier* : groupe d'immeubles bâtis dont les bâtiments constitués par des immeubles collectifs ou des maisons individuelles font l'objet de droit de propriété et/ou de copropriété, se superposant à une copropriété générale comprenant le sol et tous les éléments d'équipement nécessaires à l'ensemble ;
- *titre de propriété* : certification officielle de la propriété immobilière d'une personne sur un ou plusieurs lots d'une copropriété ;
- *unions des syndicats* : groupement de plusieurs syndicats dont l'objet est d'assurer la gestion partagée des charges des copropriétaires ayant entre elles un lien juridique et/ou physique.

Article 3.- (1) Les charges de copropriété sont celles qui s'attachent aux lots et représentent des sommes qui doivent être payées par les copropriétaires au syndic pour le compte du syndicat qui en est débiteur auprès des tiers.

(2) Les charges de copropriété se divisent en charges générales liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et en charges spéciales ou d'affectation entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

CHAPITRE II

DE LA STRUCTURE ET DES CONSEQUENCES JURIDIQUES

DE LA COPROPRIETE

SECTION I

DE LA DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

Article 4.- L'immeuble soumis au statut de la copropriété est juridiquement divisé en lots correspondant chacun, d'une part, à une partie privative, et d'autre part, à une quote-part des parties communes.

Article 5.- (1) Sont notamment réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, les façades et les clôtures ;

- le gros œuvre des bâtiments, les équipements communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes des cheminées ;
- les passages et corridors ;
- les locaux de services communs.

(2) Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs et jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6.- Les cloisons séparant des parties privatives et non comprises dans le gros œuvre, sont présumées mitoyennes entre les locaux qu'elles séparent.

Article 7.- Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

SECTION II

DU STATUT PATRIMONIAL ISSU DU LOT

Article 8.- Le fractionnement juridique de l'immeuble en lots entraîne d'office pour les titulaires de ceux-ci, l'acquisition de droits spécifiques et la soumission à certaines obligations propres au statut de la copropriété.

PARAGRAPHE I

DES DROITS DES COPROPRIETAIRES

Article 9.- Avant l'achat de son lot, le futur copropriétaire doit prendre connaissance de toutes les informations relatives tant à ses obligations qu'à ses droits ainsi qu'aux conditions de vie en copropriété. Et pour permettre au nouvel acquéreur de jouir dudit droit, un exemplaire du règlement de copropriété lui est remis par le Notaire ou le promoteur.

Article 10.- (1) Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriété.

(2) Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties tant privatives que communes, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

(3) Tout copropriétaire peut valablement agir en justice, soit pour la défense de ses intérêts personnels, soit exceptionnellement pour la défense des intérêts collectifs de la copropriété ; Il en informe préalablement le syndicat.

Article 11.- (1) La destination des parties privatives et les modalités mêmes de leur jouissance prévues par le règlement de copropriété ne peuvent, à quelque majorité que ce soit, faire l'objet d'une modification imposée au copropriétaire par l'Assemblée Générale.

(2) Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité. Cette indemnité est à la charge de tous les copropriétaires et répartie en fonction de la participation de chacun au coût des travaux.

Article 12.- Les droits des copropriétaires sur leur lot ne peuvent valablement se heurter à une limitation dictée par le règlement de copropriété que dans la mesure où cette limitation est conforme à la destination de l'immeuble.

PARAGRAPHE II

DES OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 13.- (1) Les copropriétaires supportent une obligation générale de couverture vis-à-vis des engagements du syndicat. Ils assurent notamment le paiement des charges de copropriété.

(2) Les copropriétaires sont tenus de souscrire les assurances de toute nature qui garantissent la survie de l'immeuble.

Article 14.- (1) Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges spéciales entraînées par les services collectifs ou les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et équipement présentent à l'égard de chaque lot.

(2) Les copropriétaires sont également tenus de participer aux charges générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs des parties privatives comprises dans leurs lots.

(3) Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot, dans chaque catégorie de charges.

Article 15.- (1) Sous réserve des dispositions de l'article 14 ci-dessus, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à la majorité requise aux articles 51, 52 et 53 ci-dessous.

Toutefois, lorsque les travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

(2) En cas d'aliénation séparée d'une ou de plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

(3) A défaut d'une décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire peut saisir la juridiction compétente à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

(4) Le copropriétaire dispose d'un délai de deux (2) mois à compter de la notification pour déférer devant la juridiction compétente, la décision de l'Assemblée Générale relative à la modification de la répartition des charges, soit l'aliénation des parties communes nécessaires à la conservation de la destination de l'immeuble.

Article 16.- (1) Dans les cinq (5) ans qui suivent la publication du règlement de copropriété au livre foncier, chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si :

- la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ;
- la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 14 ci-dessus.

(2) L'action prévue à l'alinéa 1 ci-dessus peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux (2) ans à compter de première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au livre foncier.

(3) Si l'action intentée conformément aux alinéas 1 et 2 ci-dessus est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Article 17.- Pour le paiement d'un ou des arriérés des charges, la clause dite de solidarité entre l'ancien et le nouveau propriétaire en cas de mutation du lot est inopérante vis-à-vis du syndicat qui ne saurait l'invoquer pour agir en recouvrement contre le nouveau copropriétaire.

Article 18.- (1) Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot.

(2) L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 63 de la présente loi.

(3) Le syndic a qualité pour inscrire l'hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

(4) Le copropriétaire défaillant peut même, en cas d'instance au principal sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander une mainlevée totale ou partielle à la juridiction compétente.

(5) Aucune inscription complémentaire ne peut être requise pour les créances exigibles depuis plus de cinq (5) ans.

(6) Les créances du syndicat bénéficient, en outre, du privilège en faveur du bailleur tel que prévu par le code civil. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

PARAGRAPHE III

DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR DE LA COPROPRIETE

Article 19.- Le promoteur de toute copropriété est tenu de faire rédiger par le Notaire territorialement compétent, avant la mise en vente des lots, un règlement de copropriété qu'il soumet aux formalités d'enregistrement et de la publicité foncière.

Article 20.- Pour permettre au futur acquéreur de marquer son adhésion au règlement de copropriété en cours au moment de l'acquisition de son lot, le Notaire est tenu de le lui présenter avant toute conclusion définitive de l'acte de vente.

Article 21.- (1) Dès l'acquisition du lot, le promoteur est tenu de remettre au copropriétaire par l'intermédiaire du Notaire instrumentaire les clés du lot.

(2) Jusqu'à la date effective de remise des clés, le promoteur est tenu de payer toutes les charges qu'aurait supporté le nouveau copropriétaire s'il avait reçu ses clés.

Article 22.- (1) Dès la conclusion définitive de l'acte de vente d'un lot, le Notaire instrumentaire est tenu de transmettre dans les huit (8) jours suivants, sous peine d'engager sa responsabilité civile, copie de l'acte assortie de toutes les précisions au

syndic de copropriété s'il en existe déjà ou au président du conseil syndical des copropriétaires.

(2) Le promoteur doit veiller à ce que le Notaire accomplisse la formalité prescrite à l'alinéa 1 ci-dessus, faute de quoi, il est tenu de payer les charges échues.

Article 23.- Le promoteur est responsable vis-à-vis des copropriétaires des malfaçons résultant de l'exécution par les constructeurs de la copropriété à moins qu'il ait, dans le cadre du premier règlement de copropriété transmis à ceux-ci, les assurances et garanties nécessaires.

Article 24.- Le promoteur est tenu de remettre aux copropriétaires et au syndic l'état descriptif de division, les divers plans et le certificat de conformité.

Article 25.- Dès la vente du premier lot, le promoteur devient copropriétaire des lots restants. Il est tenu dès lors de contribuer aux charges correspondant aux lots non vendus.

CHAPITRE III

DE L'ORGANISATION ET DE L'ADMINISTRATION

DE LA COPROPRIETE

Article 26.- L'immeuble ou le groupe d'immeubles en copropriété est divisé en autant de lots qu'il y a d'unités d'habitation ou de services autonomes.

Article 27.- La répartition des lots entre les copropriétaires et la détermination de la consistance de chacun d'eux sont contenues dans le règlement de copropriété.

SECTION I

DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 28.- Un règlement de copropriété et un état descriptif de division sont obligatoirement établis pour tout immeuble en copropriété.

Article 29.- Le règlement de copropriété a pour objet de garantir l'organisation et la bonne administration de la copropriété. A ce titre, il :

- détermine les parties tant privatives que communes ainsi que leurs conditions ;
- fixe également sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ;
- détermine les modalités de répartition des charges prévues par l'article 3 de la présente loi.

Article 30.- (1) Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits de copropriété en dehors de celle qui serait justifiée par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie par l'article 2 de la présente loi et ainsi qu'elle se dégage réellement des actes par ses caractères et sa situation.

(2) Aucun copropriétaire ou ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale et portant sur une partie commune.

(3) Les travaux prévus à l'alinéa 2 ci-dessus doivent être notifiés aux copropriétaires, au moins huit (8) jours avant le début de leur réalisation lorsqu'ils entraînent un accès aux parties privatives sauf impératif de sécurité et de conservation des biens.

Article 31.- Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayant-causes à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au livre foncier. Cette opposabilité s'applique notamment dans les rapports avec les locataires.

Article 32.- L'état descriptif de division est un document contractuel soumis à ce titre, au régime juridique des conventions, notamment pour sa modification qui exige l'approbation de l'Assemblée Générale.

Article 33.- L'état descriptif de division doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

Il fait l'objet d'un résumé inscrit obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte lui-même ou annexé à celui-ci et comportant essentiellement les colonnes suivantes :

- numéro du lot, dans l'ordre croissant des numéros ;
- bâtiment ;

- escalier ;
- ascenseur ;
- étage ;
- nature du lot ;
- quote-part dans la propriété du lot.

SECTION II

DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 34.- (1) La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat qui a la personnalité morale.

(2) Le Syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il lui incombe notamment de percevoir les charges de copropriété ainsi que d'établir, de modifier et d'exécuter effectivement les dispositions du règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par un vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice des actions récursoires.

(3) Le Syndicat des copropriétaires établit et modifie le règlement de copropriété, s'il y a lieu.

Article 35.- Le Syndicat a qualité d'ester en justice même contre des copropriétaires. Il peut notamment agir conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Article 36.- Le syndicat a compétence pour passer tous les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution des droits réels immobiliers au profit ou à la charge desdites parties.

Il peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif, et à la condition de respecter la majorité prévue aux articles 51, 52 et 53 ci-dessous.

Article 37.- (1) Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en Assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix des copropriétaires, la constitution entre eux, d'un syndicat secondaire.

(2) Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ces bâtiments sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'alinéa 1 ci-dessus.

(3) Le syndicat secondaire est doté de la personnalité morale, Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal.

Article 38.- (1) Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en Assemblée spéciale demander que les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.

L'Assemblée Générale statue sur la demande formulée par l'Assemblée spéciale.

(2) Le règlement de copropriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété par chacun des syndicats.

(3) Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, à la gestion et, éventuellement à l'exécution de ces ouvrages.

(4) Dans le cas prévu à l'alinéa 3 ci-dessus, le transfert de propriété des éléments des parties communes peut être décidé au profit de l'organisme qui en reprend la charge, par décision de l'Assemblée Générale.

SECTION III

DU CONSEIL SYNDICAL

Article 40.- Un conseil syndical est institué dans tout syndicat des copropriétaires en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article 41.- (1) Les membres du conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires.

(2) la durée de leur mandat est fixée à deux (02) ans renouvelable.

(3) Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

(4) Le règlement de copropriété détermine les critères de désignation des membres du conseil syndical.

Article 42.- Dans l'exécution de ses missions, le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Article 43.- L'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 51, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel l'avis du conseil syndical est rendu obligatoire.

SECTION IV

DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Article 44.- (1) Le syndic de copropriété est un intermédiaire professionnel, qui en contrepartie d'une rémunération, participe à des opérations relatives à la gestion des biens appartenant à autrui, notamment une copropriété.

Toutefois, il peut exister, pour certaines copropriétés, un syndic bénévole choisi parmi les copropriétaires.

(2) La profession de syndic de copropriété peut être exercée par une personne physique ou morale.

(3) Pour l'exercice de sa profession, le syndic de copropriété reçoit mandat du syndicat des copropriétaires pour la gestion de la copropriété et pour l'administration des parties communes.

Article 45.- (1) Nul ne peut exercer la profession de syndic de copropriété s'il a fait l'objet d'une condamnation ou des poursuites sanctionnées par une décision d'acquiescement au bénéfice du doute pour une infraction contre la probité et notamment :

- faux en écriture privée ou de commerce ;
- usage de faux en écriture privé ou de commerce ;
- vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, infractions punies des peines de l'escroquerie, d'abus de confiance ou de banqueroute ;

- émission de chèque sans provision ;
- corruption et infractions assimilées ;
- infractions relatives au droit des affaires ;
- infractions relatives aux questions foncières, domaniales et au secteur de la promotion immobilière.

(2) L'interdiction d'exercer est également encourue par :

- les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer toute entreprise commerciale ;
- les officiers publics et ministériels destitués ;
- les commissaires aux comptes, les syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;
- les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement grave à la probité, des professions constituées en ordre.

(3) Les personnes frappées de l'une des interdictions prévues aux alinéas 1 et 2 ci-dessus ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers, ni être employées à un titre quelconque soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, administraient ou dont elles avaient la signature.

Article 46.- (1) Indépendamment des missions qui lui sont conférées par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le syndic est notamment chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations des Assemblées Générales ;
- d'administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
- de convoquer l'Assemblée Générale après avis du conseil syndical ;
- de décider de l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence ou de péril en la demeure ;
- d'accomplir tout acte conservatoire et tout acte d'administration provisoire de la copropriété.

(2) En cas d'empêchement du syndic pour quel que motif que ce soit ou en cas de carence de sa part à exécuter l'une de ses missions ou des actions du Syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par le juge.

(3) La révocation du syndic, ou une délégation de ses pouvoirs peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 47.- Nonobstant les dispositions de la présente loi, les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété sont déterminées par voie réglementaire.

SECTION V **DES ASSEMBLEES GENERALES**

Article 48.- (1) Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires.

(2) Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des Assemblées Générales, sous réserve des dispositions de la présente loi.

(3) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié de celle-ci, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

(4) Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois (3) mandats, à moins qu'il ne participe à l'Assemblée Générale d'un syndicat principal et que tous les mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

(5) Le syndic et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Article 49.- (1) Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui en ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

(2) En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par la juridiction compétente statuant en matière d'urgence, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 50.- (1) Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

(2) Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celle d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par

ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article 51.- (1) Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions, ne relevant pas d'autres majorités, concernant la gestion, l'administration et l'entretien de l'immeuble et relatives à :

- l'autorisation de travaux aux frais de certains copropriétaires ;
- la désignation, la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- les actes de disposition des parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires ;
- la réalisation des travaux résultant d'obligations légales ;
- la modification de charges consécutives au changement d'usage de parties privatives ;
- la constitution d'un syndicat secondaire ;
- le passage et la pose de canalisations nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité des logements ;
- les travaux d'accessibilité aux handicapés ;
- la pose, l'installation et l'adaptation d'antennes collectives ou d'un réseau câblé ;
- la réalisation des grands travaux d'entretien ;
- la mise en place des mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens.

(2) A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les mêmes conditions.

Article 52.- Sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) des voix des membres de l'Assemblée Générale présents ou représentés les décisions concernant :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition des parties communes ;
- la transformation, l'addition de construction et l'amélioration de l'immeuble dans les cas non spécifiés à l'article 53 ;
- l'établissement ou la modification du règlement de copropriété concernant les parties communes ;
- l'installation d'un dispositif d'ouverture et de fermeture ;
- les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec les activités autorisées ;
- la modification de la destination des parties privatives d'un copropriétaire, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ;

- la modification de la répartition des charges sauf celles rendues nécessaires par des travaux ;
- la répartition des tantièmes de copropriété.

Article 53.- Sont prises à l'unanimité de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- L'aliénation des parties communes nécessaires au respect de la destination de l'immeuble ;
- La surélévation, la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux privés.

Article 54.- L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Article 55.- (1) L'Assemblée Générale est habilitée à procéder, par dérogation aux dispositions de l'article 52 ci-dessus, aux travaux visant à l'amélioration de la sécurité des personnes et des biens, au moyen de dispositifs appropriés permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

(2) La décision est prise à la majorité qualifiée des deux tiers (2/3) de ses membres.

Article 56.- La référence à la destination de l'immeuble est toujours prise en compte pour la validité de l'Assemblée Générale.

CHAPITRE IV

DES TRANSFORMATIONS OPÉRÉES PAR VOIES D'AMÉLIORATION DE SÉCURITÉ ET D'ADDITION DE LOCAUX PRIVÉS

Article 57.- L'Assemblée Générale des copropriétaires peut, sous le respect de la destination de l'immeuble, décider de toute amélioration de l'existant, de la transformation par adjonction de constructions nouvelles sur les surfaces disponibles, ou des locaux collectifs sur les parties communes conformément aux règles d'urbanisme.

Article 58.- La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités résultant du préjudice éventuellement subi par certains copropriétaires du fait desdits travaux, est fixée à la même majorité, en proportion des avantages qui en découleront pour

chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux, pour supporter une part plus élevée.

Article 59.- (1) L'Assemblée Générale fixe à la majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés. Cette décision oblige tous les copropriétaires à participer aux différents frais et dépenses, indemnités et charges financières, dans les proportions fixées par l'Assemblée Générale.

(2) Les sommes visées à l'alinéa 1 ci-dessus deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Article 60.- Toute construction édiflée par un copropriétaire sur une partie commune sans autorisation valable du syndicat, est susceptible de démolition aux frais de l'intéressé, même s'il détient en vertu du règlement de copropriété un droit de jouissance exclusif sur la partie concernée.

Article 61.- (1) L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité de ses membres peut décider de la surélévation de l'immeuble ou de la construction des bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux privatifs au bénéfice de certains copropriétaires ou des tiers accédant à la copropriété.

(2) Dans les cas prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, les copropriétaires qui se trouveraient lésés par l'exécution des travaux auraient droit à une indemnité en réparation du préjudice subi. Cette indemnité est à la charge de tous les copropriétaires en fonction des tantièmes attribués à chaque lot dans l'état descriptif de division.

Article 62.- Toute convention par laquelle un copropriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires autre que le droit de mitoyenneté doit contenir, sous peine de nullité, l'indication de l'importance des locaux à construire, ainsi que les spécifications relatives à la nouvelle répartition des tantièmes de copropriété et des charges.

Cette convention devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Article 63.- En cas de sinistre provoquant la destruction totale ou partielle d'un bâtiment, l'Assemblée Générale peut décider à la majorité des voix, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 64.- Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur aux sinistres, les dispositions des articles 62 et 63 ci-dessus sont applicables.

Article 65.- (1) Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits de créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

(2) lorsque la décision prise est de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré. IL est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstitués.

Article 66.- La copropriété prend fin par :

- expropriation pour cause d'utilité publique ;
- acquisition par une seule personne des lots des autres copropriétaires ;
- décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires de ne pas reconstruire l'immeuble ou la groupe d'immeubles après leur démolition ;
- apport au capital d'une société de tous les lots.

CHAPITRE V

DE L'OBLIGATION DES TITRES DE PROPRIETE

Article 67.- (1) Tout acquéreur d'un lot dans un immeuble en copropriété obtient un titre de propriété ayant la même force juridique que le titre foncier.

(2) L'inscription de l'acte d'acquisition dans les livres fonciers fait référence au titre foncier du sol.

Article 68.- (1) Toute personne physique ou morale désirant mettre en copropriété un immeuble bâti ou à bâtir saisit un Notaire territorialement compétent en vue de l'établissement d'un règlement de copropriété.

(2) Le règlement de copropriété est soumis à la formalité d'inscription dans les livres fonciers et le livret de propriété tenus par les services compétents du ministère chargé des affaires foncières.

Article 69.- Les modalités de délivrance des titres de propriété dans le cadre de la copropriété des immeubles sont déterminées par un texte réglementaire.

CHAPITRE VI

DES DISPOSITIONS FISCALES

Article 70.- Les règlements de copropriété, les statuts des syndicats des copropriétaires et la mutation des titres fonciers au profit de la copropriété bénéficient, lors de leur présentation à la formalité d'enregistrement, du minimum de perception des actes notariés.

Article 71.- A partir de la constitution initiale et jusqu'à la vente du dernier lot, les actes d'acquisition bénéficient du régime prévu à l'article 70 ci-dessus. Toutefois, en cas de revente d'un lot par un premier acquéreur, l'acte d'acquisition est soumis au régime de droit commun.

Article 72.- La fiscalité applicable au titre de propriété en cas de copropriété est la même que celle à laquelle est soumise l'obtention du titre foncier.

CHAPITRE VII

DU REGLEMENT DES DIFFERENDS

ET DES SANCTIONS PENALES

SECTION I

DU REGLEMENT DES DIFFERENDS

Article 73.- (1) Le syndicat des copropriétaires est compétent pour connaître, avant la saisine de toute juridiction, des différends entre les copropriétaires ou entre ceux-ci et le syndic.

(2) A cet effet, le syndicat procède à la conciliation conformément à la procédure mise en place à cet effet soit par le règlement de copropriété, soit par une résolution de l'Assemblée Générale des copropriétaires. La décision de conciliation doit intervenir dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la demande.

(3) Il peut déléguer une partie de ses compétences soit au conseil syndical, soit à une instance ad hoc qu'il met en place de manière permanente par une résolution spécifique soit à un groupe constitué en Assemblée Générale pour résoudre un tel différend.

(4) En cas d'échec de la procédure de conciliation, le demandeur saisit immédiatement la juridiction compétente ou recourt à d'autres modes alternatifs de règlement de litige. Dans tous les cas, le syndicat doit être immédiatement informé du choix des parties.

(5) Le syndicat encourage, dans tous les différends, le recours à l'arbitrage dans les formes prévues par les lois en vigueur.

(6) Pour mieux encadrer les copropriétaires et en raison des relations devant exister entre eux, le syndicat peut disposer en son sein d'un centre d'arbitrage organisé conformément aux lois et règlements en vigueur.

(7) Lorsque le différend est de nature à paralyser le fonctionnement normal de la copropriété ou des services ou des parties communes, le syndicat ou le conseil syndical selon le cas prend, avant tout règlement définitif dudit litige, toute mesure provisoire permettant la continuité du service ou le fonctionnement de la copropriété ou des parties communes.

(8) Dans le cas prévu à l'alinéa 7 ci-dessus, le syndicat peut demander au syndic de prendre les mesures nécessaires pour faire face aux dépenses liées à la continuité du service ou au fonctionnement de la copropriété ou des parties communes. Les frais ainsi exposés sont supportés par la partie qui n'a pas eu gain de cause.

(9) En cas de contestation par l'une ou l'autre des parties de la décision de conciliation rendue par le syndicat, le recours à l'une des procédures prévues à l'alinéa 4 ci-dessus ne suspend pas l'exécution de la décision lorsque le litige porte sur les parties communes ou sur les frais de fonctionnement.

Toutefois, le sursis à exécution peut être ordonné par la juridiction de recours, le représentant du syndicat entendu.

(10) Lorsque les copropriétaires recourent à la justice institutionnelle, la procédure applicable est celle d'urgence. Dans ce cas, la juridiction civile saisie est tenue de vider sa saisine dans un délai maximum de soixante (60) jours à compter de l'introduction de l'instance.

Les délais ordinaires pour exercer les voies de recours sont réduits de moitié. La juridiction devant examiner la voie de recours dispose des mêmes délais que ci-dessus pour vider sa saisine.

Les délais prévus au présent alinéa sont d'ordre public.

(11) Lorsque les copropriétaires recourent à l'arbitrage, les arbitres sont tenus de se prononcer dans un délai d'un (1) mois à compter du jour de la désignation du troisième arbitre. La décision des arbitres, motivée, précise notamment les conditions d'ordre technique et financier qui la justifient.

Article 74.- (1) Le syndicat des copropriétaires rend publique toute décision de conciliation rendue sous réserve des secrets protégés par la loi. Il en fait notification aux parties.

(2) Les décisions rendues par les arbitres sont communiquées au syndicat qui peut les porter à la connaissance des autres copropriétaires.

SECTION II DES SANCTIONS PENALES

Article 75.- Les sanctions pénales applicables en matière d'atteinte à la propriété foncière par les textes particuliers en la matière sont applicables aux atteintes à la copropriété.

Article 76.- Sont punis d'une amende égale d'au moins deux (2) fois le montant des sommes exigées, les copropriétaires qui, sans motifs légitimes, refusent d'honorer les charges d'entretien des parties communes après une mise en demeure du syndic suivie d'une résolution de l'Assemblée Générale constatant le refus de s'exécuter.

Article 77.- (1) Sont passibles d'une amende de dix mille (10.000) à cent mille (100.000) francs, les copropriétaires qui violent les dispositions du règlement de copropriété ou des résolutions de l'Assemblée Générale.

(2) Sont punis d'une amende de cinquante (50.000) à deux cent mille (200.000) francs :

- les copropriétaires qui, ne s'acquittant pas des frais de fourniture des services, pratiquent un branchement frauduleux sur les réseaux de fourniture desdits services appartenant soit à l'organisme fournisseur de réseau, soit à la copropriété, soit à un autre copropriétaire.
- les copropriétaires qui font établir ou font exploiter ou font fournir un réseau à ceux d'entre eux qui refusent de s'acquitter des charges communes ou de leurs frais de consommation individuelle.

Article 78.- Les peines prévues à l'article 239 du code pénal relatives aux infractions de trouble de jouissance sont applicables aux copropriétaires qui, dans les conditions susceptibles de troubler la tranquillité des autres, émettent des bruits ou font des tapages.

Article 79.- (1) L'Administration des affaires foncières peut saisir par lettre le Ministre chargé de la justice, si elle constate, au cours de l'instruction d'une demande d'obtention d'un titre de propriété, qu'un acte constitutif, translatif ou extinctif d'un droit réel immobilier a été établi en violation de la présente loi ou de tout autre texte législatif en la matière.

(2) Copie de la lettre visée à l'alinéa 1^{er} ci-dessus et adressée au Procureur de la République territorialement compétent, au titre de la plainte.

Article 80.- (1) Est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) à un million (1.000.000) de francs et d'un emprisonnement d'un (1) mois à un (1) an ou de l'une de ces deux (02) peines seulement :

- toute personne qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations rentrant dans les missions du syndicat de copropriété sans en avoir la qualité ou sans être titulaires de la carte professionnelle ;
- toute personne qui, exerçant les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, se livre ou prête son concours, d'une manière habituelle ou même à titre accessoire, à des opérations relevant de la compétence d'un syndicat de copropriété, lorsqu'elle ne remplit pas ou cesse de remplir les conditions d'exercice de ladite profession.

(2) Les peines prévues ci-dessus sont applicables à la personne qui, après avoir cessé de remplir les conditions d'exercice de la profession de syndicat de copropriété continue à poser des actes de la compétence de celui-ci.

Article 81.- Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de cinq cent mille (500.000) à un million cinq cent mille (1.500.000) francs ou de l'une de ces deux (2) peines seulement, celui qui viole l'une des interdictions d'exercer la profession de syndicat de copropriété en usant du faux pour déterminer l'autorité chargée de la délivrance de la carte professionnelle à lui délivrer.

Article 82.- Est puni des peines prévues par l'article 321 du Code Pénal relatives à l'abus de confiance aggravé le syndicat de copropriété qui utilise les fonds de roulement mis à sa disposition par le syndicat des copropriétaires à des fins autres que celles auxquelles ces fonds sont destinés.

Article 83.- (1) Nonobstant la responsabilité pénale de leurs préposés, les personnes morales exerçant la profession de syndicat de copropriété peuvent être déclarées coupables des infractions prévues au présent titre s'il est établi que, les faits commis par lesdits préposés l'ont été à l'occasion ou dans l'exercice de leurs fonctions ou ont procuré un avantage quelconque à la personne morale.

(2) Dans les cas prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, la peine d'amende, seule prononcée est le maximum de celle prévue par le texte d'incrimination.

(3) Les peines applicables aux personnes morales telles que prévues à l'alinéa 2 ci-dessus sont applicables au syndicat des copropriétaires qui, en violation des dispositions de la présente loi, engage un syndicat de copropriété ne remplissant pas les conditions de qualification et d'aptitude requises.

CHAPITRE VIII

DISPOSITION DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

Article 84.- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix (10) ans.

Article 85.- Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de trois (3) mois à compter de leur intervention.

Article 86.- (1) Les contrats de prêt en vue de la réalisation d'immeubles en copropriété destinés à la vente peuvent comporter une clause d'affectation hypothécaire de tous les lots avec indication de la division de l'hypothèque pour chacun d'eux.

(2) Lors de chaque vente dans le cas prévu à l'alinéa 1 ci-dessus, le produit est, à la diligence du Notaire, versé dans le compte du promoteur ouvert à la banque intéressée qui, selon les clauses contractuelles, prélève les fractions des créances correspondant au lot vendu. Ce paiement emporte mainlevée de l'hypothèque affectant le lot.

Article 87.- Les copropriétaires d'immeubles en appartements sont tenus de se conformer aux dispositions de la présente loi dans un délai de douze (12) mois à compter de la date de sa promulgation.

Article 88.- Les modalités d'application de la présente loi sont fixées par voie réglementaire.

Article 89.- Sont abrogée, toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles de la loi n°81/03 du 07 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et ses textes subséquents.

Article 90.- La présente loi sera enregistré, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 21 décembre 2010

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

PAUL BIYA

DECRET N° 2011/1131/PM DU 11 MAI 2011

**Fixant les modalités d'application de la loi n° 2010/022 du
21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles.**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la constitution ;

Vu la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;

Vu le décret n°2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire;

Vu la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles ;

Vu le décret n°92/089 du 04 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 04 aout 1995 ;

Vu le décret n°2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement

DECRETE

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété.

Article 2.- (1) L'état de la répartition des charges est établi par le syndic et comporte deux rubriques distinctes portant l'une sur les charges générales et l'autre sur les charges spéciales.

(2) Les charges générales comprennent les charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

(3) Les charges spéciales sont relatives au fonctionnement, à l'entretien de chacun des éléments d'équipements communs et à chaque service collectif.

Article 3.- Dans l'état de répartition des charges, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories est fixée à défaut, il y est indiqué les bases sur lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de celles-ci.

Article 4.- (1) Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément, que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que les actes qui l'ont modifiés.

(2) L'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés s'imposent au nouvel acquéreur au nouveau titulaire du droit sur un lot ou une partie d'un lot.

Article 5.- (1) La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la surface utile dudit lot ou ladite fraction.

(2) Un texte particulier fixe les modalités de calcul de la surface utile mentionnée à l'alinéa 1 ci-dessus.

Article 6.- (1) Tout notaire qui est sollicité pour établir un acte de transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est tenu de notifier, sans délai, la sollicitation au conseil syndical et au syndic.

(2) La notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun.

Lorsque l'acquéreur évoqué au paragraphe 1 ci-dessus est une personne morale, il est fait mention de sa raison sociale et de l'identité de son mandataire.

Article 7.- (1) Dès notification de l'intention de transfert de propriété ou de droits réels, le Syndic informe par tout moyen laissant trace écrite et ayant date certaine, le notaire instrumentaire des charges qui grèvent le lot objet de la transaction.

(2) Le nouvel acquéreur ou titulaire des droits cédés se substitue de plein droit au copropriétaire cédant et est tenu de payer les créances résultant des charges qui grèvent le lot au moment de la conclusion de l'acte de transfert de propriété ou de cession des droits réels.

(3) Les créances visées à l'alinéa 2 ci-dessus deviennent exigibles et font partie du prix de la cession.

(4) Dès conclusion définitive de l'acte translatif de propriété ou de droits réels, le notaire instrumentaire transmet au Syndic une copie de l'acte et si des charges grevaient le lot, le montant des sommes recouvrées pour le compte du Syndicat.

CHAPITRE II

DE L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

SECTION I

DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT

DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 8.- Le règlement de copropriété prévu par la loi susvisée comporte obligatoirement les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leurs usages ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du Syndicat et de la tenue de l'Assemblée générale, ainsi que les critères de désignation du Syndic et du conseil Syndical ;

- les principes de la fixation de la quote-part des parties communes ;
- les modalités de répartition des charges relatives aux parties communes ;
- la description de l'ensemble des immeubles, des parties privatives et communes ;
- le critère et le mode de calcul de la répartition des charges ;
- le mode de désignation du Syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

Article 9.- Doivent être annexés au règlement de copropriété, les plans d'architecture et les plans topographiques approuvés.

Article 10.- L'état descriptif de division est établi, pour le compte du promoteur, par un géomètre assermenté.

Article 11.- (1) Il est joint au contrat de vente de chaque lot ou de chaque fraction de lot, une copie du règlement de copropriété et de l'état descriptif du lot concerné.

(2) Pour marquer son adhésion au règlement de copropriété en cours au moment de l'acquisition de son lot, le nouveau copropriétaire est tenu d'apposer sa signature tant sur la copie du règlement annexée à son acte d'acquisition que sur l'original détenu par le notaire.

SECTION II

CONVOCATION DE LA TENUE DES ASSEMBLEES

GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- (1) Les copropriétaires se réunissent en Assemblée générale constitutive du Syndicat dans le mois suivant l'acquisition définitive par au moins deux copropriétaires de leurs lots. Cette Assemblée, convoquée par le promoteur, est chargée de désigner le syndic et éventuellement le conseil Syndical.

(2) en dehors de l'Assemblée générale constitutive, l'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic après avis du conseil Syndical s'il en existe déjà.

Article 13.- (1) La convocation de l'Assemblée générale est :

- d'initiative par le Syndic lorsqu'elle intervient dans la périodicité fixée par le règlement de la copropriété ou une résolution de l'Assemblée générale ;
- de droit lorsqu'elle est demandée au Syndic soit par le conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart (1/4) des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix ;
- de droit également quand la demande est faite par au moins les deux tiers (2/3) des copropriétaires.

(2) En dehors de la convocation d'initiative, toute demande de convocation de l'Assemblée générale est adressée au Syndic avec copie au Président du Conseil Syndical. Elle précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

(3) Dans les cas de convocation de droit prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, le Syndic est tenu de convoquer l'Assemblée générale dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la demande.

Passé ce délai, l'Assemblée générale est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, après mise en demeure faite au Syndic restée infructueuse pendant huit (08) jours.

(4) Le refus injustifié du Syndic de convoquée l'Assemblée générale constitue une faute lourde.

Article 14.- (1) La convocation de toute session de l'Assemblée générale contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise les questions soumises à la délibération.

A défaut d'une disposition de règlement de copropriété ou d'une résolution de l'Assemblée générale, l'initiateur de la convocation fixe le lieu et l'heure de la réunion.

(2) La convocation de l'Assemblée générale est notifiée au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion sauf en cas d'urgence, ou à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

(3) Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou des résolutions de l'Assemblée générale, cette dernière se réunit dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article 15.- Six (06) jours au moins avant la tenue de l'Assemblée générale, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil Syndical peuvent notifier à l'initiateur de la convocation, les questions dont ils souhaitent l'inscription au rôle. L'état de ces questions est notifié aux membres de l'Assemblée générale deux (02) jours au moins avant la date de la réunion.

Article 16.- Sont notamment notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe le numéro de compte bancaire et le montant du solde de ce compte lorsque l'Assemblée générale est appelée à approuver les comptes ;
- Le budget prévisionnel accompagné du rapport d'activités de la dernière année ainsi que de l'état d'exécution du budget en cours lorsque l'Assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
- Les projets de contrat lorsque l'Assemblée générale est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ;
- Les avis rendus par le conseil Syndical lorsque la consultation est obligatoire ;
- Les conclusions du rapport de l'Administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné par la juridiction compétente et si l'Assemblée générale est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

Article 17.- L'Assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites dans les délais.

Article 18.- (1) Il est tenu une feuille de présence qui indique le nom et domicile de chaque copropriétaire, personne physique ou morale et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

(2) Cette feuille est émarginée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée

Article 19.- Au début de chaque réunion, l'Assemblée générale désigne un président. Le Syndic assure le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Article 20.- (1) Il est établi un procès verbal de délibérations de chaque Assemblée. Il est signé par le Président et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote. Il mentionne en outre les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la délibération, de ceux qui n'ont pas pris part au vote, ainsi que de ceux qui se sont abstenus.

(2) Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Article 21.- Le délai prévu à l'article 16 de la loi n°2010/022 susvisée pour contester les décisions de l'Assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.

Article 22.- Une délégation de pouvoir donnée par le Syndicat au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

La délégation peut toute fois autoriser le mandataire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum.

CHAPITRE III

DE L'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

SECTION I

DU CONSEIL SYNDICAL

Article 23.- (1) Lorsque le règlement de copropriété n'a pas fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du Conseil Syndical, celles-ci sont fixées dans les conditions de majorité prévues à l'article 51 de la loi n°2010/022 susvisée par l'Assemblée générale qui désigne les membres du conseil Syndical.

(2) La durée du mandat des membres du Conseil Syndical telle que prévue par la loi peut être renouvelée dans les mêmes conditions que celles qui ont prévalu lors de la première désignation.

Article 24.- Le conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité du Syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passées et exécutés les marchés et tous les autres contrats.

Il assiste le Syndic dans l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du Conseil Syndical, habilité à cet effet par ce dernier, peut prendre connaissance et copie au bureau du Syndic ou dans un lieu arrêté de commun accord avec lui, des diverses catégories de documents.

Article 25.- Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical sont gratuites.

SECTION II

DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Article 26.- (1) Sous réserve des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de Syndic de copropriété peuvent être assumées par toute personne physique ou morale détentrice de la carte professionnelle prévue par la réglementation en vigueur.

(2) La durée du mandat de syndic de copropriété ne peut excéder trois (03) années. Cette durée est susceptible de renouvellement.

(3) Dans le premier règlement de copropriété, le promoteur est tenu de désigner un premier Syndic de copropriété.

L'acte de désignation de ce premier Syndic de copropriété inclus dans le règlement de copropriété est enregistré au même moment par le notaire instrumentaire commis par le promoteur et soumis aux mêmes formalités de publicité foncière. Son mandat expire de plein droit lors de la première Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires.

(4) Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le Syndic de copropriété l'est par la première Assemblée générale du syndicat des copropriétaires ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

(5) L'acte de désignation du Syndic est signé soit par le Président de l'Assemblée générale du Syndicat des copropriétaires qui préside la cession au cours de la quelle intervient ladite désignation, soit par le Président du Conseil Syndical dument habilité par l'Assemblée générale.

(6) Les conditions de la rémunération du Syndic de copropriété sont fixées par l'Assemblée générale et constituent des dépenses communes.

Article 27.- (1) Lorsque la durée du mandat du Syndic vient à terme alors que l'Assemblée générale du Syndicat des copropriétaires n'a pas encore pourvu à son remplacement, il y'a tacite reconduction jusqu'à la décision de remplacement ou de renouvellement.

(2) Le Syndic de copropriété qui souhaite résilier son mandat en informe, au moins trois (03) mois d'avance, le Président du conseil Syndical par écrit et convoque au moins deux (02) mois avant une Assemblée générale extraordinaire du Syndicat des copropriétaires avec ce seul point inscrit à l'ordre du jour.

(3) Le Conseil Syndical procède ou fait procéder, dès réception de la notification de la volonté du Syndic de copropriété de résilier son mandat à un contrôle général des comptes et de la gestion du Syndic.

Article 28.- Le personnel de la copropriété est recruté et géré par le Syndic de copropriété. Il fixe ses conditions de travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Article 29.- Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication des lots qui leur appartiennent ; Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Article 30.- Le Syndic détient les archives du Syndicat, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au Syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès verbaux des Assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes.

Article 31.- (1) Le Syndic de copropriété peut obtenir le versement :

- De l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ;
- Au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'Assemblée générale, ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente ;
- En cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder la quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;
- De provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux, dans les conditions fixées par décision de ladite Assemblée ;
- De provisions spéciales éventuellement décidées par l'Assemblée générale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et les éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

(2) L'Assemblée générale décide, s'il y a lieu, des modalités de placement des fonds prévues à l'alinéa 1 ci-dessus.

Article 32.- Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat sauf stipulation contraire du règlement de copropriété. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 33.- (1) En cas d'urgence dûment constaté par le conseil syndical, le syndic de copropriété peut faire procéder à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

(2) Le règlement de copropriété fixe la nature des travaux visés à l'alinéa 1 ci-dessus, ainsi que le montant maximum des dépenses autorisées.

Article 34.- Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées dans un délai maximum de cinq (5) jours ouvrables à compter de leur perception au compte bancaire ouvert au nom du syndicat. Le règlement de copropriété ou une délibération de l'Assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser audit compte.

Article 35.- (1) Un carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic de copropriété.

(2) Lorsque la copropriété comporte plusieurs bâtiments, le syndic de copropriété ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

(3) Les modalités d'établissement et de la tenue du carnet d'entretien sont fixées par un texte particulier du Ministre en charge de l'habitat.

SECTION III

DE L'OBTENTION DES TITRES DE PROPRIETE

Article 38.- (1) Tout propriétaire d'un immeuble bâti en copropriété désirant aliéner un ou plusieurs lots, saisit le notaire territorialement compétent d'une demande indiquant :

- le ou les numéros du ou des lots à aliéner ;
- le plan du ou des lots à l'échelle 1/100, visé par le service du cadastre territorialement compétent ;
- les plans de masse et de situation visés par le service du cadastre territorialement compétent.

(2) Avant d'établir l'acte, le notaire s'assure et sous sa propre responsabilité, qu'il y a concordance entre le ou les lots objets de l'aliénation et les textes en vigueur en matière de copropriété.

(3) Le notaire saisit les services territorialement compétents des affaires foncières, pour suite de la procédure d'établissement du titre de propriété.

Article 39.- La demande visée à l'article 68 de la loi n° 2010/022 susvisée est accompagnée de :

- la copie du titre foncier du terrain sur lequel le bâtiment est construit ;
- les plans de masse et de situation du terrain visés par les services du cadastre ;
- les plans des différents niveaux avec la division des lots ;
- les coupes verticales du bâtiment ;
- les plans d'assainissement.

Article 40.- Dès réception du dossier transmis par le notaire, les services compétents des affaires foncières l'inscrivent au registre des dépôts suivant l'ordre chronologique des dates et heures d'arrivée et s'assurent de sa conformité avec les lois et règlements en vigueur.

Article 41.- Avant d'établir le titre de propriété, le service compétent des affaires foncières est tenu de vérifier, sous sa responsabilité, la régularité des pièces produites et de s'assurer notamment de :

- la disponibilité du ou des lots dont l'aliénation est envisagée ;
- la concordance entre le ou les lots aliénés et celui ou ceux prévus dans le règlement de copropriété.

CHAPITRE V **DES RECOURS CONTENTIEUX**

Article 42.- (1) A défaut de nomination du syndic par l'Assemblée générale des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le Président de juridiction compétente désigne le syndic par ordonnance à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

(2) L'ordonnance du Président de la juridiction compétente fixe la mission du syndic ainsi que la durée de son mandat. Cette durée peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

(3) Indépendamment des missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1 du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par l'article 46 de la loi n° 2010/022 susvisée et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'Assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux (2) mois avant fin de ses fonctions.

(4) La mission du syndic désigné par le Président de la juridiction compétente cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'Assemblée générale.

Article 43.- (1) Nonobstant le cas prévu à l'article 42 ci-dessus et lorsque la copropriété est dépourvue d'un syndic, le Président de la juridiction compétente peut, à la requête de toute personne ayant un intérêt à ester en justice, désigner un administrateur provisoire de la copropriété.

(2) L'Administrateur provisoire désigné est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives de la copropriété et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, de convoquer l'Assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

(3) Les fonctions de l'Administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'Assemblée générale.

Article 44.- (1) A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'article 51 de la loi n° 2010/022 susvisée, le Président de la juridiction compétente, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

(2) S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut-être présentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

(3) L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions. Ces conditions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'Assemblée générale.

Article 45.- (1) Dans le cas de défaillance ou de carence du syndic, le conseil syndical et à défaut tout copropriétaire peut l'assigner par devant le Président de la juridiction compétente statuant en matière d'urgence en vue de la désignation d'un Administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'Administrateur provisoire ; sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets.

(2) Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, l'action en justice ne sera recevable que si elle est justifiée d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit (8) jours.

Article 46.- (1) Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une délibération de l'Assemblée générale.

(2) L'autorisation prévue à l'alinéa 1 ci-dessus n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement des créances, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie e vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des urgences, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine Assemblée générale des actions introduites.

Article 47.- Toute personne ayant intérêt à agir en justice peut, par requête motivée, saisir le Président de la juridiction compétente, aux fins de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie à une instance portant sur l'exécution de la construction de l'immeuble ou sur les garanties dues au titre des responsabilités encourues à l'occasion de l'exécution de ladite construction, en cas de participation directe ou indirecte, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée à ladite construction du syndic, de son conjoint, de leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré.

Article 48.- Le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie.

Article 49.- (1) Les actes de procédures concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

(2) Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi et par le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 48 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

(3) Les notifications et mises en demeure sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

Article 50.- Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formulée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 51.- (1) Lorsque l'Administrateur provisoire est investi par le Président de la juridiction compétente de tout ou partie des pouvoirs de l'Assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les concilier éventuellement.

A cet effet, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la décision envisagée.

(2) Les décisions prises par l'Administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations.

(3) L'Administrateur provisoire ou le syndic si ce pouvoir lui est maintenu, adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

(4) L'Administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au Président de la juridiction compétente à la demande de celui-ci et, en tout état de cause, à la fin de sa mission.

(5) Le syndic informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'Administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'Assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être adressé par le syndic aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

CHAPITRE VI **DISPOSITIONS FINALE**

Article 52.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au journal officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 11 mai 2011

**LE PREMIER MINISTRE
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

PHILEMON YANG

DECRET N° 2011/1132/ PM DU 11 MAI 2011
Fixant les conditions d'accès et d'exercice de la
profession de syndic de copropriété.-

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT

- Vu la Constitution ;
- Vu la Loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles;
- Vu le décret n°92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 04 août 1995;
- Vu le décret n°2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret détermine les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété.

Article 2.- Dans l'exercice de ses activités, le syndic de copropriété est soumis à un cahier de charges dont le modèle est approuvé par le Ministre en charge de l'habitat.

Article 3.- (1) Ne peuvent exercer ni par eux-mêmes, ni par personne interposée la profession de syndic de copropriété : les notaires, les huissiers de justice, les avocats, les promoteurs immobiliers, les agents immobiliers, les experts immobiliers, les géomètres, les urbanistes, les architectes, les conseils juridiques des personnes morales ou privées promotrices des immeubles en copropriété et les agents d'affaires.

(2) Les dispositions du présent décret ne s'appliquent pas aux personnes qui, sans être professionnelles, posent, pour le compte du promoteur de la copropriété, des actes entrant dans les missions du syndic de copropriété et à celles qui, sans aucune rémunération accomplissent des missions de syndic de copropriété.

(3) Le syndic bénévole ne peut intervenir que dans le cadre d'une copropriété de dix (10) lots au maximum ou lorsque la mise en copropriété résulte d'une indivision légale.

CHAPITRE II

DES CONDITIONS D'ACCES A LA PROFESSION

DE SYNDIC DE COPROPRIETE

Article 4.- (1) La profession de syndic de copropriété ne peut être exercée que par les personnes physiques ou morales de nationalité camerounaise, ou ressortissant d'un Etat ayant conclu un accord de réciprocité avec le Cameroun, titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le Ministre en charge de l'habitat.

(2) Les postulants à la fonction de syndic de copropriété doivent préalablement à l'obtention de la carte professionnelle remplir les conditions suivantes :

- justifier de leur aptitude professionnelle ;
- justifier de leur nationalité ou de leur résidence au Cameroun ;
- contracter une assurance pour responsabilité civile professionnelle ;
- ne pas être frappés de l'une des incapacités prévues à l'article 45 de la loi relative à la copropriété des immeubles.

Article 5.- Les personnes qui, sans être titulaires de la carte professionnelle, assument la direction d'une entreprise, tels que les gérants, mandataires ou salariés, ou celle d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau de gestion immobilière, doivent justifier de leur aptitude professionnelle dans les conditions prévues à l'article 4 ci-dessus.

CHAPITRE III **DES MODALITES D'EXERCICE DE LA PROFESSION** **DE SYNDIC DE COPROPRIETE**

Article 6.- Le modèle et le contenu des cahiers de charges du syndic de copropriété sont fixés par un arrêté du Ministère en charge de l'habitat.

Article 7.- (1) La carte professionnelle de syndic de copropriété n'est délivrée aux personnes morales que si elles satisfont aux conditions prévues à l'article 4 du présent décret et que si leurs représentants légaux ou statutaires satisfont aux conditions du même article.

(2) Les modalités de délivrance de la carte professionnelle sont fixées par un arrêté du Ministre en charge de l'habitat.

Article 8.- En vue de l'obtention de la carte professionnelle, sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise, les personnes qui remplissent les conditions suivantes :

- être titulaire du baccalauréat de l'enseignement général ou technique, ou d'un diplôme équivalent suivi de trois (3) années d'études universitaires.
- être titulaire du diplôme requis et avoir occupé de façon continue, pendant cinq (5) ans au moins, l'un des emplois suivants :
 - emploi de gestion commerciale ;

- emploi dans les organismes d'habitat ;
 - emploi dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle sollicitée ;
 - emploi public ou privé se rattachant à une activité relative aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.
- avoir exercé, pendant au moins deux (2) années, les fonctions de gérant d'une copropriété conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi n°81/03 du 7 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 9.- Préalablement à l'obtention de la carte professionnelle, la personne morale désirent exercer la profession de syndic de copropriété doit, en plus de la justification des aptitudes professionnelles de ses dirigeants ou mandataires :

- présenter un dossier fiscal conforme aux prescriptions de l'Administration fiscale ;
- justifier de sa situation vis-à-vis des structures en charge de la sécurité sociale ;
- être immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier ;
- justifier de la nationalité de ses dirigeants ;
- disposer parmi son personnel des personnes physiques remplissant les conditions exigées par le présent décret.

Article 10.- (1) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit (8) jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

(2) L'extrait prévu à l'alinéa 1 ci-dessus indique, outre la date de désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, domicile du syndic, ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement des copropriétés et le registre des décisions de l'Assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

CHAPITRE IV **DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES**

Article 11.- Les personnes physiques exerçant l'une des activités incompatibles avec la profession de syndic de copropriété peuvent se consentir en syndic de copropriété. Dans ce cas, elles sont tenues de remplir les conditions d'accès et d'exercice de cette profession et d'en faire une déclaration préalable à l'autorité chargée de la délivrance de la carte professionnelle de syndic de copropriété.

Article 12.- (1) La déclaration préalable prévue à l'article 11 ci-dessus, exigée des personnes physiques, est faite sous forme d'une requête timbrée au tarif en vigueur

adressée au Ministre en charge de l'habitat, sous le couvert de ses services déconcentrés territorialement compétents.

(2) L'Administration saisie dispose d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours pour se prononcer. Passé ce délai, le demandeur saisit la même Administration d'une requête de délivrance d'une carte professionnelle de syndic de copropriété.

Il est joint à la demande une photocopie de la carte professionnelle détenue dûment légalisée par la structure déconcentrée territorialement compétente du Ministère en charge de l'habitat.

(3) Si dans un délai de soixante (60) jours à compter de la demande de mutation de la carte prévue à l'alinéa 2 ci-dessus l'Administration ne donne pas suite, le demandeur est autorisé à exercer la profession de syndic de copropriété en utilisant la carte professionnelle en sa possession. Il cesse dès lors d'exercer la première profession.

Article 13.- Les personnes qui, à la date de signature du présent décret, exercent l'activité de gérant de copropriété disposent d'un délai de six (6) mois pour s'y conformer. Passé ce délai, elles sont passibles des sanctions pénales prévues par la loi susvisée.

Article 14.- Les dispositions du présent décret s'appliquent aux administrateurs provisoires judiciaires pouvant être nommés par les juridictions compétentes dans une copropriété pour suppléer le syndic, quelle que soit la durée de leur mandat.

Article 14.- Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré et publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé le, 11 mai 2011

**LE PREMIER MINISTRE
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

PHILEMON YANG

DECRET N° 2012/1870/ PM DU 04 JUILLET 2012
Fixant les modalités de délivrance du titre de propriété
dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis.-

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT

- Vu la Constitution ;
- Vu l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, ensemble ses diverses modifications subséquents ;
- Vu l'ordonnance n° 74/2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial et ses textes subséquents ;
- Vu la Loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles;
- Vu le décret n°92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 04 août 1995;
- Vu le décret n° 2011/409 du 9 décembre 2011 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles ;
- Vu le décret n°2011/1132/PM du 11 mai 2011 fixant les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété.

DECRETE :

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités de délivrance du titre de propriété dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 2.- Le titre de propriété mentionné à l'article 1^{er} ci-dessus est la certification officielle de la propriété immobilière sur un ou plusieurs lots d'une copropriété.

Article 3.- Le titre de propriété est inattaquable, intangible et définitif. Toutefois, le Ministre chargé des affaires foncières peut retirer ou constater la nullité d'un titre de propriété dans les cas ci-après :

- existence des irrégularités imputables à l'administration, commises au cours de la procédure d'obtention du titre de propriété ;
- existence des fraudes commises par l'une ou les parties contractantes dûment constatées par l'autorité judiciaire compétente.

Article 4.- L'arrêté constatant le retrait ou la nullité d'un titre de propriété est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

Article 5.- Le retrait d'un titre de propriété à la suite des irrégularités imputables à l'Administration entraîne la reprise de la procédure au stade où elle se trouvait avant la faute.

Article 6.- Lorsque l'annulation intervient à la suite d'une fraude, elle remet l'immeuble et les parties au même et semblable état où ils se trouvaient avant la fraude. Dans ce cas, et sauf arrangement à l'amiable, la partie lésée peut faire valoir ses droits devant les juridictions compétentes.

CHAPITRE II

DES MODALITES D'OBTENTION DU TITRE DE PROPRIETE

Article 7.- (1) Tout propriétaire d'un immeuble bâti en copropriété désirant aliéner un ou plusieurs lots, saisit le notaire territorialement compétent d'une demande indiquant :

- le numéro du lot à aliéner ;
- le plan du lot à l'échelle 1/100, visé par le service du cadastre territorialement compétent ;

- les plans de masse et de situation visés par le service du cadastre territorialement compétent.

(2) Avant d'établir l'acte de cession, le notaire s'assure, sous sa propre responsabilité qu'il y a concordance entre les lots objets de l'aliénation et les textes en vigueur en matière de copropriété. Puis, il transmet le dossier au conservateur foncier territorialement compétent, pour suite de la procédure d'établissement du titre de propriété.

Article 8.- (1) Tout notaire, saisi d'une demande de délivrance d'un titre de propriété, transmet au conservateur foncier territorialement compétent un dossier comprenant :

- une demande timbrée au tarif en vigueur ;
- la copie du titre foncier du terrain sur lequel le bâtiment est construit ;
- les plans de masse et de situation du terrain visés par les services du cadastre ;
- les plans de distribution des différents niveaux avec la division des lots ;
- les coupes verticales du bâtiment ;
- les plans d'assainissement.

(2) Au cas où le terrain sur lequel l'immeuble bâti est en indivision, le dossier doit contenir l'engagement notarié de tous les indivisaires.

(3) Les plans de distribution des différents niveaux avec la division des lots et les coupes verticales du bâtiment doivent être approuvés par le service déconcentré territorialement compétent du Ministère en charge de l'habitat.

Article 9.- (1) Dès réception de la demande de délivrance d'un titre de propriété, le Conservateur foncier transmet dans les quinze (15) jours, pour publication, un extrait de ladite demande dans le bulletin régional des avis domaniaux et fonciers et par voie d'affichage dans ses services.

(2) Un extrait de la demande mentionnée à l'alinéa 1 ci-dessus est transmise au syndic de la copropriété concernée pour affichage sur l'immeuble.

Article 10.- (1) Si aucune opposition n'est enregistrée, chaque cas d'immatriculation d'un lot donne lieu, trente (30) jours après la publication de la demande évoquée à l'article 9 ci-dessus, à l'établissement dans le livret de propriété par le Conservateur foncier du lieu de situation de l'immeuble, d'un titre de propriété comportant obligatoirement :

- le numéro du titre foncier sur lequel le bâtiment est construit ;

- la désignation du bâtiment suivant une nomenclature fixée conjointement par voie réglementaire par les Ministres chargés respectivement de l'habitat et des affaires foncières ;
- le numéro du lot ;
- la superficie totale des parties privatives ;
- la quote part des parties communes ;
- l'indication de l'état civil du copropriétaire ;
- les droits réels existants sur l'immeuble, les servitudes et les charges qui le grèvent ;
- le numéro du titre de propriété ;
- le plan de masse et de situation du terrain sur lequel est construit le bâtiment ;
- le plan du lot.

(2) En cas d'opposition, le Conservateur foncier saisi retourne la demande d'immatriculation au notaire instrumentaire pour la levée de l'opposition enregistrée.

(3) La levée des oppositions est consacrée par le désistement de l'initiateur ou par une délibération de l'Assemblée générale du syndicat des copropriétaires de l'immeuble concerné.

Article 11.- L'inscription de l'acte d'acquisition d'un lot dans le livret de propriété fait référence au titre foncier du sol suivi:

- de la désignation du bâtiment suivant une nomenclature fixée conformément à l'article 10 (1) ci-dessus ;
- du numéro du lot ;
- du numéro de la série normale des titres dans le livret de propriété du lieu de situation de l'immeuble.

Article 12.- (1) L'inscription dans le livret de propriété d'un acte de cession à titre onéreux ou gratuit vaut constatation administrative du transfert à l'acquéreur du droit de propriété et des charges attachées au lot concerné. Elle entraîne la mutation partielle ou totale du titre de propriété au profit de l'acquéreur.

(2) L'inscription prévue à l'alinéa (1) ci-dessus acquiert date certaine et rend le droit opposable au tiers, sous réserve des cas d'irrégularités et de fraude visés à l'article 3 ci-dessus.

Article 13.- (1) En cas de fusion de plusieurs lots contigus appartenant à une même personne, le propriétaire, obtient l'établissement d'un nouveau titre de propriété sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grevant les anciens titres de propriété.

(2) Dans l'hypothèse évoquée à l'alinéa 1 ci-dessus, les anciens titres de propriété sont annulés par le Conservateur Foncier territorialement compétent. Avis de cette annulation est inséré au bulletin régional des avis domaniaux et fonciers.

Article 14.- Lorsqu'un titre de propriété est établi au nom d'un mineur ou de toute autre personne incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre de propriété.

Article 15.- (1) Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété, ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

(2) Le Conservateur de la propriété foncière territorialement compétent peut rectifier d'office, sous sa responsabilité, les erreurs ou omissions provenant de son fait ou du fait de ses prédécesseurs, dans les documents ayant servi à l'établissement du titre de propriété ou à toutes inscriptions subséquentes.

(3) La rectification est autorisée par décret si les erreurs ou omissions portent atteinte aux droits des tiers. Ce décret précise le cas échéant, les modalités de sauvegarde desdits droits.

Article 16.- (1) Lorsqu'une modification est portée sur le titre de propriété, elle doit être portée également sur la copie du titre de propriété remise au copropriétaire. Les plans annexés au titre de propriété sont modifiés en conséquence.

(2) A défaut de production de la copie du titre de propriété par le copropriétaire, après sommation du Conservateur de la propriété foncière restée sans effet pendant trente (30) jours, il est déchu de son droit d'inscription des actes de cession et n'en est relevé que dès accomplissement de la formalité requise.

(3) Pendant la durée de la déchéance, aucune mutation partielle ou totale ne peut être effectuée en faveur des tiers qui peuvent, le cas échéant, se pourvoir en dommages intérêts contre le copropriétaire.

Toutefois, l'inscription des actes de cession conclus avant la déchéance peut être autorisée par ordonnance du Président du tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble.

Article 17.- Le Conservateur de la propriété foncière territorialement compétent peut délivrer à toute personne habilitée ou dûment autorisée par le copropriétaire, soit un certificat établissant la conformité du titre de propriété, soit un certificat attestant qu'il existe ou pas une ou des inscriptions sur le titre de propriété.

Article 18.- (1) En cas de perte de la copie du titre de propriété, le Conservateur de la propriété foncière territorialement compétent ne peut en délivrer un duplicatum qu'au vu d'une ordonnance du Président du tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble, rendu à la requête du copropriétaire.

(2) L'ordonnance déclare nulle et sans valeur entre les mains de tout détenteur, la copie du titre de propriété perdue. Elle est publiée au bulletin régional des avis domaniaux et fonciers.

CHAPITRE III

DISPOSITONS DIVERSES ET FINALES

Article 19.- (1) Le règlement de copropriété est inscrit au registre des dépôts tenu par le Conservateur de la propriété foncière du lieu de situation de l'immeuble, après visa du service déconcentré du Ministère en charge de l'habitat.

(2) Le visa évoqué à l'alinéa 1 ci-dessus est réputé acquis, quinze (15) jours après la réception du règlement de copropriété par le service territorialement compétent du Ministère en charge de l'habitat.

Article 20.- Le registre de dépôt et le livret de propriété utilisée par le Conservateur de la propriété foncière sont cotés et paraphés, avant leur utilisation, par le Président du tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble.

Article 21.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 04 juillet 2012

**LE PREMIER MINISTRE
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

PHILEMON YANG

ARRETE N° 0017/E/2/MINHDU DU 04 AVRIL 2012

Fixant les modalités de calcul de la surface utile d'un lot dans un immeuble en copropriété.

LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles bâtis ;
- Vu le décret n°2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du gouvernement ;
- Vu le décret n°2011/410 du 09 décembre 2011 portant formation du gouvernement ;
- Vu le décret n°2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles bâtis,

ARRETE:

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent arrêté fixe les modalités de calcul de la surface utile d'un lot dans un immeuble en copropriété en application des dispositions de l'article 5 du décret n°2011/1131/PM du 11 mai 2011 susvisé.

Article 2.- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la surface utile dudit lot ou de ladite fraction.

CHAPITRE II

DES MODALITES DE CALCUL DE LA SURFACE UTILE D'UN LOT

Article 3.- (1) La surface utile est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié de la surface des annexes privatives extérieures.

(2) La surface utile d'un lot résulte des plans de recollement qui doivent faire ressortir les surfaces de toutes les pièces utilisables et des dégagements.

Article 4.- La surface habitable est la surface du plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marches, les cages d'escaliers, les gaines, les embrasures des portes et des fenêtres.

Article 5.- (1) Les surfaces des annexes privatives sont celles réservées à l'usage exclusif du copropriétaire.

(2) Les surfaces évoquées à l'alinéa 1 ci-dessus sont constituées des annexes intérieures et extérieures et comprennent les caves, les sous sols, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.

Article 6.- (1) Les annexes intérieures sont des pièces de service au même titre que les cuisines, les salles d'eau ou les cabinets d'aisance. Elles font partie de la surface habitable du logement et comprennent notamment, les buanderies, les débarras, les séchoirs et les celliers.

(2) Les annexes extérieures sont celles auxquelles l'occupant du logement ne peut accéder qu'à partir des parties communes

CHAPITRE III

DES IMPLICATIONS JURIDIQUES DE LA DETERMINATION

DE LA SURFACE UTILE D'UN LOT

Article 7.- (1) La surface utile d'un lot est un élément contractuel, ainsi que les cotes et les hauteurs. Ces informations doivent figurer aussi bien dans les contrats de réservation que dans les actes définitifs de vente d'un lot.

(2) La nullité de l'acte de réservation ou de vente peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de surface utile.

(3) Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, tout comme le promettant en cas de promesse d'achat, peut intenter l'action en nullité dans le mois qui suit la signature de l'acte définitif chez le notaire.

Article 8.- La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité, de la promesse de vente ou du contrat qui l'a précédé, sur la base de l'absence de mention de cette superficie.

Article 9.- Si la surface utile réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte de vente, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Article 10.- Si la surface utile réelle est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte de vente, l'acquéreur peut demander une diminution de prix, proportionnelle à cette différence.

Article 11.- L'action en diminution du prix prévue à l'article 10 ci-dessus doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un (01) an à compter de la signature de l'acte définitif constatant la réalisation de la vente, sous peine de forclusion.

CHAPITRE III

DISPOSITION FINALE

Article 12.- Le présent arrêté sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 30 Aout 2013

**LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN,**

Jean Claude MBWENTCHOU

**ARRETE CONJOINT N° 000001MINDCAF/MINH DU 30 AOUT 2013
Fixant la nomenclature de désignation du bâtiment dans le titre de
propriété.**

**LE MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES
FONCIERES,**

LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles ;
- Vu le décret n°2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2011/410 du 09 décembre 2011 portant formation du Gouvernement ;
- Vu la loi n°2012/384 du 14 Septembre 2012 portant organisation du Ministère de L'Habitat et du Développement Urbain ;
- Vu le décret n°2012/390 du 18 septembre 2012 portant organisation du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières ;
- Vu le décret n°2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la propriété des immeubles ;
- Vu le décret n°2012/1870/PM du 04 juillet fixant les modalités de délivrance du titre de propriété dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis.

ARRETENT:

Article 1^{er}.- Le présent arrêté fixe la nomenclature de désignation du bâtiment dans le titre de propriété, conformément à l'article 10 du décret n°2012/1870/PM du 04 juillet 2012 susvisé.

Article 2.- Dans un titre de propriété, le bâtiment dans lequel se trouve le lot objet dudit titre est désigné suivant une nomenclature indiquant :

- la ville et la commune de situation de l'immeuble, ainsi que le quartier et la rue, le cas échéant ;

- les références du titre foncier du terrain d'assiette et sa contenance superficielle ;
- la désignation du bâtiment par une lettre ou une association de lettres, en cas d'ensembles immobiliers bâtis sur un même terrain d'assiette ;
- les références du certificat de conformité dudit bâtiment, notamment sa date de signature et le nom du signataire ;
- le nombre de lots par bâtiment.

Article 3.- En application de l'article 19 du décret n°2012/PM du 04 juillet susvisé, est soumise au visa du Délégué Départemental du Ministère en charge de l'Habitat au moment de l'approbation du règlement de la copropriété, la désignation du bâtiment prévues à l'article 2 ci-dessus.

Article 4.- (1) La numérotation des lots dans un bâtiment se fait suivant une série unique par pallier.

(2) Chaque pallier est désigné par un chiffre. Le chiffre zéro représente le rez-de-chaussée et les autres chiffres de manière croissante désignent les paliers supérieurs.

Article 5.- (1) Toute modification des lots doit faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

(2) En cas de division d'un lot, l'acte prévu à l'alinéa 1^{er} attribué au nouveau numéro à chacune des parties de lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

(3) En cas de fusion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribue à ce dernier un nouveau numéro.

Article 6.- Le présent arrêté sera enregistré et publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 30 Aout 2013

**LE MINISTRE DE L'HABITAT ET
DU DEVELOPPEMENT URBAIN,**

**LE MINISTRE DES DOMAINES, DU
CADASTRE ET DES AFFAIRES
FONCIERES,**

Jean Claude MBWENTCHOU

Jacqueline KOUNG A BISSIKE

II - Textes sur l'urbanisme

N°	DESIGNATION
----	-------------

1	Loi n°90-040 du 10 août 1990 portant organisation de la profession d'urbaniste
2	Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.
3	Décret n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine.
4	Décret n°2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction.
5	Décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.
6	Décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.
7	Décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.
8	Décret n°2013/0042/PM du 23 janvier 2013 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.
9	Décret n°2014/1005/PM/ du 21 mai 2014 Modifiant et complétant mars certaines dispositions du décret n° 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.
10	Arrêté n°0002/E/2/MINDUH/SG du 23 mai 2011 fixant les modèles de demande et de permis de construire.
11	Arrêté n°0002/E/2/MINDUH/SG du 23 mai 2011 fixant les modèles de demande et de permis d'implanter.
12	Arrêté n°0005/E/2/MINDUH du 23 mai 2011 fixant les modèles de demande et de certificat d'urbanisme.
13	Arrêté n°0004/E/2/MINDUH du 23 mai 2011 fixant les modèles de demande et de permis de démolir.
14	Arrêté n°0006/E/2/MINDUH du 30 mai 2011, fixant le modèle de déclaration d'achèvement des travaux et de certificat de conformité.
15	Décret n° 2014/0521/PM du 19 mars 2014 portant réglementation des interventions en matière de voirie et réseaux divers en milieu urbain.

LOI N° 90 / 040 DU 10 AOUT 1990
RELATIVE A L'EXERCICE ET A L'ORGANISATION
DE LA PROFESSION D'URBANISTE

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont
la teneur suit :

Article 1^{er}.- La présente loi et les textes pris pour son application réglementent l'exercice et l'organisation de la profession d'urbaniste.

TITRE I
DE LA PROFESSION D'URBANISTE

CHAPITRE I
DES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'URBANISTE

Article 2.- (1) Nul ne peut exercer la profession d'urbaniste s'il n'est inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes.

(2) Toutefois, peut exercer la profession d'urbaniste au Cameroun, l'urbaniste de nationalité étrangère remplissant les conditions supplémentaires suivantes :

- n'avoir pas été radié de l'Ordre des urbanistes de son pays d'origine ou de tout autre pays ou il aurait exercé auparavant ;
- être recruté, sur contrat, ou en vertu d'un accord de coopération, pour le compte exclusif de l'Administration ;
- servir pour le compte d'un cabinet d'urbaniste agréé.

Article 3.- L'urbaniste en service dans l'Administration ou exerçant en clientèle privée est soumis :

- au secret professionnel ;
- au code de déontologie de la profession adopté par l'Ordre national des urbanistes puis approuvé par l'autorité de tutelle ;

- aux dispositions statutaires de l'Ordre national des urbanistes

CHAPITRE II
DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION D'URBANISTE
EN CLIENTELE PRIVEE

SECTION I
DES CONDITIONS D'EXERCICE

Article 4.- L'établissement ou l'exercice de la profession d'urbaniste en clientèle privée consiste, pour l'urbaniste, à équiper et à utiliser, pour son compte personnel, un cabinet de travail ou il procède à l'accueil de ses clients aux fins d'accomplissement des prestations de sa profession.

Article 5.- (1) L'exercice de la profession d'urbaniste en clientèle privée est soumis à une autorisation délivrée par le Conseil de l'Ordre national des urbanistes dans les conditions et modalités fixées par la présente loi.

(2) Le Conseil de l'Ordre national des urbanistes statue également sur les demandes de changement de résidence professionnelle et de reprise d'activité après interruption à la suite d'une sanction disciplinaire, dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Article 6.- Nul ne peut exercer la profession d'urbaniste en clientèle privée s'il ne remplit pas les conditions suivantes :

- être de nationalité camerounaise et jouir de ses droits civiques ;
- être inscrit au tableau de l'Ordre ;
- justifier d'une année de pratique effective auprès d'une administration publique, d'un organisme privé ou d'un cabinet d'urbaniste, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du pays ;
- produire une lettre de libération lorsque le postulant occupe un emploi salarié ou est assistant d'un urbaniste exerçant en clientèle privée ;
- être de bonne moralité ;
- produire une police d'assurance couvrant les risques professionnels ;
- être en règle vis-à-vis de l'Ordre national des urbanistes dans le paiement des cotisations.

Article 7.- (1) L'urbaniste de nationalité étrangère ne peut, sauf convention de réciprocité, exercer en clientèle privée qu'en association avec un confrère de nationalité camerounaise remplissant les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

(2) Dans ce cas, il produit à l'appui de sa demande une copie authentifiée du contrat d'association.

Article 8.- (1) Le dossier d'agrément doit être déposé en double exemplaire au siège du Conseil de l'Ordre national des urbanistes, contre récépissé.

(2) Le Conseil de l'Ordre est tenu de se prononcer sur le dossier d'agrément dont il est saisi dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de dépôt de celui-ci.

(3) La décision du Conseil de l'Ordre est soumise à l'approbation préalable de l'autorité de tutelle dès le premier jour ouvrable suivant cette décision. L'autorité de tutelle dispose d'un délai de trente (30) jours pour se prononcer. Passé ce délai, la décision du Conseil de l'Ordre devient exécutoire et doit être notifiée au postulant.

(4) Dans tous les cas, passé le délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du dépôt de dossier, le silence gardé par le Conseil de l'Ordre vaut acceptation de la demande du postulant qui peut alors s'installer.

(5) Toute décision de rejet doit être motivée.

Article 9.- (1) Les décisions du Conseil de l'Ordre national des urbanistes rendues sur le dossier d'agrément peuvent, dans les trente (30) jours de notification, être frappées d'appel devant la chambre d'appel du Conseil de l'Ordre par le postulant s'il s'agit d'une décision de rejet ou par tout membre de l'Ordre ayant intérêt pour agir s'il s'agit d'une décision d'acceptation.

(2) L'appel n'a pas d'effet suspensif sauf lorsqu'il s'agit de décision d'acceptation.

(3) La chambre d'appel doit se prononcer dans un délai de deux (2) mois à compter de sa saisine. Ses décisions sont notifiées dans les formes prévues par la présente loi et ne sont susceptibles de recours que devant la Cour suprême, dans les formes de droit commun.

(4) Passé ce délai de deux (2) mois, le silence gardé par la chambre d'appel vaut décision favorable à la demande du postulant.

Article 10.- (1) En cas d'empêchement, l'urbaniste peut se faire remplacer auprès de sa clientèle soit par un confrère exerçant en clientèle privée, soit par un urbaniste assistant.

Le Conseil de l'Ordre national des urbanistes en est immédiatement informé.

(2) La durée normale d'un remplacement ne peut excéder un (1) an, sauf cas de force majeure ou elle est portée à deux (2) ans renouvelable une fois.

Article 11.- (1) L'urbaniste peut se faire assisté par un ou plusieurs confrères.

(2) La rémunération de l'urbaniste-assistant est fixée d'accord partie. Le Conseil de l'Ordre en est informé.

Article 12.- (1) En cas de décès d'un urbaniste exerçant en clientèle privée, le délai pendant lequel les ayants droits peuvent maintenir le cabinet en activité en le faisant gérer par un remplaçant ne peut excéder la durée de cinq (5) ans, renouvelable une fois.

(2) Lorsque, au cours de la période susvisée, il se trouve que l'un des enfants du défunt poursuit des études d'urbaniste, ce cabinet peut lui être réservé.

(3) Les modalités de remplacement sont les mêmes que celles prévues pour l'agrément à l'exercice de la profession en clientèle privée.

SECTION II **DES INCOMPATIBILITES**

Article 13.- L'exercice de la profession d'urbaniste en clientèle privée est incompatible avec la qualité de fonctionnaire, d'agent contractuel de l'administration en activité ou de salarié en général.

SECTION III **DES SOCIETES CIVILES PROFESSIONNELLES** **D'URBANISTES**

Article 14.- Les urbanistes installés en clientèle privée dans une même localité peuvent s'associer entre eux, et exercer leur profession sous forme de société civile professionnelle dont l'organisation et le fonctionnement sont fixés par des textes particuliers.

SECTION IV **DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE**

Article 15.- (1) L'urbaniste exerçant en clientèle privée ou la société civile professionnelle d'urbanistes est tenu de souscrire auprès d'une compagnie nationale d'assurance agréée une police destinée à couvrir ses risques professionnels.

Quittance en est remise au Conseil de l'Ordre national des urbanistes au début de chaque année civile.

(2) Le défaut de police d'assurance entraîne, à la diligence du Conseil de l'Ordre ou de l'autorité de tutelle saisie à cet effet, la fermeture temporaire du cabinet. Celui-ci ne peut être réouvert qu'une fois la quittance justifiant paiement de la police d'assurance présentée.

CHAPITRE III
DE L'EXERCICE ILLEGAL DE LA PROFESSION
D'URBANISTE

Article 16.- Exerce illégalement la profession d'urbaniste toute personne qui pratique sa profession en infraction aux dispositions de la présente loi, notamment :

- en travaillant sous un pseudonyme ;
- en offrant de l'aide à toute personne non habilitée à exercer ;
- en exerçant en dépit d'une interdiction temporaire ou définitive d'exercer ;
- en exerçant sans une police d'assurance en cours de validité.

Article 17.- (1) Sans préjudice des sanctions administratives, disciplinaires ou pénales plus sévères, toute personne reconnue coupable d'exercice illégal de la profession d'urbaniste est passible d'un emprisonnement de six (6) jours à six (6) mois et d'une amende de deux cent mille (200.000) à deux millions (2.000.000) de F ou de l'une de ces deux peines seulement.

(2) Le tribunal peut, le cas échéant, prononcer la confiscation du matériel ayant servi à la commission de l'infraction et la fermeture du cabinet.

(3) Toute personne reconnue coupable d'infraction à la présente loi cesse immédiatement son activité. En outre, la fermeture de son établissement est ordonnée par le Conseil de l'Ordre, indépendamment de toute décision judiciaire.

Article 18.- Le Conseil de l'Ordre des urbanistes peut saisir la juridiction d'instruction ou la juridiction de jugement ou, le cas échéant, se constituer partie civile dans toute poursuite intentée par le ministère public contre toute personne inculpée ou prévenue d'exercice illégal de la profession d'urbaniste.

TITRE II
DE L'ORDRE NATIONAL DES URBANISTES

Article 19.- L'Ordre national des urbanistes également désigné l'Ordre, institué par la loi n°85-007 du 4 juillet 1985, comprend obligatoirement tous les urbanistes exerçant au Cameroun.

Article 20.- (1) L'Ordre veille au maintien des principes de moralité et de dévouement indispensables à l'exercice de la profession d'urbaniste ainsi qu'au respect des règles édictées par le code de déontologie.

(2) L'Ordre exerce également toute attribution qui peut lui être confiée par la présente loi ou par des textes particuliers.

(3) L'Ordre est doté de la personnalité morale. Son siège est fixé à Yaoundé.

Il est placé sous la tutelle du ministère chargé de l'urbanisme

CHAPITRE I
DE L'ORGANISATION DE L'ORDRE NATIONAL
DES URBANISTES

Article 21.- L'Ordre accomplit sa mission et exerce ses attributions par l'intermédiaire de deux organes suivants :

- l'Assemblée générale ;
- le Conseil de l'Ordre.

SECTION I
DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 22.- (1) L'Assemblée générale est constituée de tous les urbanistes inscrits au tableau de l'Ordre.

(2) Elle se réunit tous les ans en session ordinaire sur convocation de son président et, le cas échéant, en session extraordinaire à la demande soit de la majorité absolue de ses membres, soit du Conseil de l'Ordre, soit encore de l'autorité de tutelle pour :

- élire son président ;
- élire le président et les autres membres du Conseil de l'Ordre ;
- élire le commissaire aux comptes ;
- statuer sur le rapport d'activité du président du Conseil de l'Ordre ;
- fixer les orientations susceptibles d'assurer la bonne marche de la profession ;
- adopter le code de déontologie de la profession et arrêter le règlement intérieur de l'Ordre qui est homologué par l'autorité de tutelle.

(3) Le président de l'Assemblée générale et le commissaire aux comptes sont élus pour un mandat de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Article 23.- L'Assemblée générale fixe le montant des cotisations. Celles-ci sont obligatoires sous peine de sanctions disciplinaires pouvant entraîner la radiation de l'Ordre national des urbanistes.

Article 24.- (1) L'Ordre du jour des sessions de l'Assemblée générale porte exclusivement sur les questions relatives à l'exercice de la profession d'urbaniste. Il est établi par le président du Conseil de l'Ordre qui peut être saisi, un mois avant la session, des questions émanant soit des membres de l'Ordre, soit de l'autorité de tutelle.

(2) L'ordre du jour de toute session de l'Assemblée générale est communiqué quinze (15) jours au moins avant la date de la session à l'autorité de tutelle qui se fait représenter aux travaux de l'Assemblée générale.

(3) L'autorité peut interdire la tenue d'une session ordinaire ou extraordinaire de l'Assemblée générale si l'ordre du jour n'est pas conforme aux dispositifs de l'alinéa 2^e ci-dessus.

Article 25.- (1) L'organisation et le fonctionnement de l'Assemblée générale sont définis par le règlement intérieur.

SECTION II **DU CONSEIL DE L'ORDRE**

Article 26.- (1) Le Conseil de l'Ordre est l'organe exécutif de l'Ordre national des urbanistes.

(2) Il comprend neuf (9) membres titulaires et neuf (9) membres suppléants élus pour trois (3) ans.

(3) Sont électeurs et éligibles tous les urbanistes exerçant au Cameroun et inscrits au tableau de l'Ordre. Les membres du Conseil de l'Ordre sont rééligibles.

(4) Les modalités pratiques de l'organisation des élections des membres du Conseil de l'Ordre et les règles relatives à leur remplacement en cas de défaillance sont fixées par le règlement intérieur.

Article 27.- Outre le président du Conseil de l'Ordre élu à l'Assemblée générale, le Conseil de l'Ordre élit en son sein pour un mandat de trois (3) ans un bureau comprenant :

- un vice-président ;
- un secrétaire général ;
- un trésorier.

Article 28.- (1) Après chaque élection, le procès-verbal est notifié dès le premier jour ouvrable suivant celle-ci à l'autorité de tutelle.

(2) Les contestations concernant les élections peuvent être déférées à la chambre administrative de la Cour suprême par tout urbaniste ayant droit de vote, dans un délai de quinze (15) jours suivant le scrutin. L'autorité de tutelle doit en être informée.

Article 29.- La qualité de membre du Conseil de l'Ordre cesse :

- en fin de mandat ;
- en cas d'absence non justifiée à trois (3) réunions consécutives du Conseil de l'Ordre ;
- en cas d'invalidité permanente ou de décès ;
- en cas de démission dument constatée ;
- en cas de radiation du tableau de l'Ordre.

Article 30.- Le Conseil de l'Ordre ne peut valablement délibérer qu'en présence des deux tiers de ses membres. Ses sessions sont présidées par le président ou en cas d'empêchement et dans l'ordre ci-après, par le vice-président, ou le doyen des membres du Conseil de l'Ordre. Si ce quorum n'est pas atteint après deux convocations, la majorité simple des membres suffit pour la validité des délibérations.

Article 31.- (1) Le Conseil de l'Ordre se réunit deux (2) fois par an en session ordinaire sur convocation de son président. Il peut, en cas de besoin, se réunir en session extraordinaire, soit sur sa propre initiative, soit à la demande de la moitié au moins de ses membres ou de celle de l'autorité de tutelle.

(2) Le président détermine les dates, lieu et heure des réunions.

(3) Chaque membre du Conseil de l'Ordre a le droit de vote.

(4) Les décisions du Conseil de l'Ordre sont prises à la majorité simple des membres présents.

(5) Les délibérations du Conseil de l'Ordre ne sont pas publiques. Toutefois, le président peut inviter toute personne choisie en raison de sa compétence, à prendre part aux délibérations du Conseil de l'Ordre avec voix consultative.

Article 32.- (1) En vertu des articles 20 et 21 ci-dessus, le Conseil de l'Ordre :

- statue sur les demandes d'inscription ou de réinscription au tableau et sur l'élection de ses membres ;
- agréé les demandes d'exercer la profession en clientèle privée ainsi que les demandes d'établissement, de remplacement temporaire, de changement de

résidence professionnelle ou de reprise d'activité après interruption à la suite d'une sanction disciplinaire ;

- exerce toute compétence qui lui est attribuée par la présente loi ou par des textes particuliers ;
- étudie toutes questions à lui soumises par l'autorité de tutelle ;
- inflige les sanctions disciplinaires aux membres de l'Ordre dans les conditions prévues par la loi.

(2) En aucun cas le Conseil de l'Ordre n'a à tenir compte des actes, attitudes, opinions politiques ou religieuses des membres de l'Ordre.

Article 33.- Le président du Conseil de l'Ordre représente l'Ordre dans tous les actes de la vie civile et en justice. Il gère les biens de l'Ordre par délégation du Conseil de l'Ordre.

CHAPITRE II **DE L'INSCRIPTION AU TABLEAU DE L'ORDRE**

Article 34.- (1) Nul ne peut exercer la profession d'urbaniste au Cameroun s'il n'est préalablement inscrit au tableau de l'Ordre.

(2) Les inscriptions au tableau sont faites par ordre d'ancienneté.

(3) Le tableau est tenu à jour par le Conseil de l'Ordre et est régulièrement communiqué à l'autorité de tutelle, aux préfetures, aux parquets des tribunaux et aux mairies.

Article 35.- Les conditions d'inscription au tableau de l'Ordre sont les suivantes ;

- être de nationalité camerounaise et jouir de ses droits civiques ;
- avoir la majorité civile ;
- être titulaire du diplôme d'urbaniste ou de tout autre diplôme reconnu équivalant par l'autorité compétente au moment du dépôt des dossiers ;
- n'avoir subi aucune condamnation pour fait contraire à la probité (vol, détournement de deniers publics, escroquerie, abus de confiance, faux et usage de faux) ou atteinte aux bonnes mœurs ;
- n'avoir été ni déclaré en faillite, ni mis en état de liquidation judiciaire.

Article 36.- (1) Le dossier d'inscription au tableau de l'Ordre est déposé en double exemplaires au Conseil de l'Ordre, contre récépissé.

(2) Le Conseil de l'Ordre est tenu de se prononcer sur les demandes d'inscriptions dont il est saisi dans un délai de trente (30) jours à partir de la date de dépôt de dossier.

(3) Toute décision du Conseil de l'Ordre sur une demande d'inscription au tableau de l'Ordre doit être soumise à l'approbation préalable de l'autorité de tutelle dès le premier jour ouvrable suivant cette décision. L'autorité de tutelle dispose d'un délai de trente (30) jours pour se prononcer. Passé ce délai, la décision du Conseil de l'Ordre devient exécutoire et doit être notifiée au postulant.

(4) Dans tous les cas, passé le délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du dépôt de dossier, le défaut de réponse par le Conseil de l'Ordre vaut acceptation de la demande du postulant et son inscription d'office au tableau de l'Ordre.

(5) Toute décision de rejet doit être motivée.

Article 37.- (1) Les décisions du Conseil de l'Ordre rendues sur les demandes d'inscription ou de réinscription au tableau de l'Ordre, peuvent, dans les quinze (15) jours de leur notification, être frappées d'appel devant la chambre du Conseil de l'Ordre par le postulant, s'il s'agit d'un refus d'inscription, ou par tout membre de l'Ordre ayant intérêt pour agir, s'il s'agit d'une inscription ou d'une réinscription.

(2) Dans l'un ou l'autre cas, si la chambre d'appel ne prend aucune décision dans le délai de deux mois suivant sa saisine, le postulant est inscrit au tableau de l'Ordre.

(3) L'appel n'a pas d'effet suspensif, sauf lorsqu'il s'agit d'une décision d'acceptation.

Article 38.- (1) Sans préjudice des dispositions des articles 8 et 35 ci-dessus, les décisions, délibérations, résolutions de l'Assemblée générale ou du Conseil de l'Ordre sont, à peine de nullité absolue, soumises à l'approbation préalable de l'autorité de tutelle dès le premier jour ouvrable suivant leur adoption.

(2) L'autorité de tutelle dispose d'un délai de trente (30) jours pour se prononcer. Passé ce délai, ces actes deviennent exécutoires de plein droit.

Article 39.- En cas de cessation d'activité, déclaration en est faite par l'intéressé dans les quinze (15) jours au Conseil de l'Ordre qui procède à l'annulation de son inscription.

Article 40.- (1) Le secrétaire général du Conseil de l'Ordre assure la tenue du tableau de l'Ordre.

(2) Le tableau de l'Ordre ne fait mention que des seuls diplômes et qualifications professionnelles reconnues par l'autorité compétente du pays ou ils ont été obtenus. Il peut également comporter des grades et distinctions décernées à l'urbaniste par l'Etat.

CHAPITRE III **DE LA DISCIPLINE**

Article 41.- (1) Le Conseil de l'Ordre exerce, au sein de la profession, la compétence disciplinaire en première instance.

(2) A ce titre, il désigne en son sein une chambre de discipline, présidée par le président du Conseil et composée de quatre (4) autres membres élus. Le président peut être suppléé en cas de récusation ou d'empêchement.

Article 42.- (1) La chambre de discipline peut être saisie par l'autorité de tutelle, le ministère public ou par tout urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre et ayant intérêt pour agir.

(2) L'urbaniste au service de l'Etat ne peut être traduit devant la chambre de discipline à l'occasion des actes de ses fonctions que par le ministère utilisateur ou par le Conseil de l'Ordre après avis de l'autorité de tutelle qui doit se prononcer dans les trente (30) jours de la saisine. Passé ce délai, le silence gardé par celle-ci vaut acceptation.

(3) La chambre de discipline ne peut valablement statuer qu'en présence de trois cinquième de ses membres.

Article 43.- Peuvent notamment justifier la saisine de la chambre de discipline :

- tout manquement aux devoirs de la profession ;
- toute condamnation pour une infraction quelconque commise à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire national et de nature à porter atteinte au crédit ou à la réputation de la profession.

Article 44.- La chambre de discipline peut, sur la demande des parties ou sur sa propre initiative, ordonner une enquête sur les faits dont la constatation lui paraît utile à l'instruction de l'affaire. La décision qui ordonne l'enquête indique les faits sur lesquels elle doit porter et précise suivant les cas, si elle aura lieu devant la chambre de discipline, ou si elle sera diligentée par un de ses membres qui se transportera sur les lieux.

Article 45.- (1) Tout urbaniste mis en cause peut se faire assister d'un défenseur de son choix.

(2) Il peut exercer le droit de récusation dans les formes de droit commun.

Article 46.- (1) La chambre de discipline tient un registre des délibérations.

(2) Un procès-verbal est établi à la suite de chaque séance et signé de tous les membres.

(3) Les procès verbaux d'interrogatoire ou d'audition doivent également être établis et signés des intéressés.

Article 47.- (1) Aucune sanction disciplinaire ne peut être prononcée sans que l'urbaniste en cause ait été entendu ou appelé à comparaître dans un délai de trente (30) jours après réception de sa convocation contre récépissé.

(2) La chambre de discipline peut statuer lorsque le mis en cause n'a pas déféré à une convocation dûment notifiée.

Article 48.- (1) La chambre de discipline peut prononcer l'une des sanctions suivantes :

- l'avertissement ;
- le blâme ;
- la suspension d'activité allant de trois (3) mois à un (1) an, selon la gravité de la faute commise ;
- la radiation du tableau.

(2) Les deux premières de ces sanctions emportent l'inéligibilité au Conseil de l'Ordre pendant deux (2) ans à compter de la notification de la sanction. La troisième sanction entraîne l'inéligibilité pour trois (3) ans à compter de sa notification.

(3) Toute sanction autre que l'avertissement, prononcée contre un membre du Conseil de l'Ordre entraîne sa déchéance de cette qualité.

Article 49.- (1) Les décisions de la chambre de discipline doivent être motivées.

(2) Elles sont communiquées dès le premier jour ouvrable suivant leur intervention à l'autorité de tutelle, au ministère public, au préfet du lieu de résidence de l'urbaniste concerné, et notifié à ce dernier contre récépissé.

Article 50.- (1) Lorsque la décision a été rendue par défaut, le mis en cause peut faire opposition dans un délai de dix (10) jours à compter de la notification faite à sa personne contre récépissé.

(2) Lorsque la notification n'a pas été faite à sa personne, le délai d'opposition est de trente (30) jours à compter de la date de notification de sa résidence professionnelle.

(3) L'opposition est reçue par simple déclaration au secrétariat du Conseil de l'Ordre qui en donne récépissé.

Article 51.- (1) En cas de procédure contradictoire, l'urbaniste mis en cause peut interjeter appel devant la chambre d'appel visé à l'article 52 ci-dessous, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de notification de la décision de la chambre de discipline.

(2) Passé ce délai, la décision est réputée définitive et devient exécutoire.

Article 52.- La chambre d'appel est constituée comme suit :

- un magistrat de la Cour suprême désigné par le Président de ladite Cour, président ;
- un urbaniste désigné par l'autorité de tutelle ;
- trois membres de l'Ordre, élus par l'Assemblée générale et n'ayant pas connus de l'affaire en première instance.

Article 53.- Sans préjudice des dispositions des articles 9 et 37 ci-dessus, la chambre d'appel est saisie des appels des décisions du Conseil de l'Ordre en matière disciplinaire.

Article 54.- (1) L'appel est effectué sous forme de motion explicative déposée au secrétariat du Conseil de l'Ordre contre récépissé.

(2) L'appel peut être rejeté par l'urbaniste intéressé, l'autorité de tutelle, le ministère public ou tout autre membre de l'Ordre ayant intérêt pour agir, dans les trente (30) jours suivant la notification de la chambre de discipline.

(3) Il n'a pas d'effet suspensif.

Article 55.- (1) la chambre d'appel doit se prononcer dans un délai de deux(2) mois à compter de sa saisine. Ses décisions sont prises et notifiées dans les formes prévues à l'article 49 ci-dessus et ne sont susceptibles de recours que devant la Cour suprême, dans les formes de droit commun.

(2) Passé le délai de deux (2) mois, la décision prise en premier ressort est suspendue de plein droit.

Article 56.- (1) En cas de radiation du tableau de l'Ordre, l'urbaniste concerné peut, après un délai de cinq (5) ans introduire auprès du Conseil de l'Ordre une demande de reprise d'activité.

(2) En cas de suite favorable, l'intéressé est réinscrit au tableau de l'Ordre.

(3) En cas de rejet de sa demande, il ne peut la réintroduire qu'après un nouveau délai de deux (2) ans.

Article 57.- l'exercice de l'action disciplinaire dans les formes décrites ci-dessus ne fait obstacle :

- ni aux poursuites par le ministère public, les particuliers ou l'Ordre peuvent intenter devant les tribunaux dans les formes de droit commun ;
- ni à l'action disciplinaire que l'autorité de tutelle peut intenter à l'encontre des urbanistes à son service.

CHAPITRE IV **CONGES – INTERIM – DECES**

Article 58.- (1) L'urbaniste qui s'absente pour raison de congé ou d'indisponibilité doit en informer le Conseil de l'Ordre et désigner un confrère pour assurer l'intérim qui ne peut excéder douze (12) mois.

(2) Lorsque, à l'expiration de ce délai, aucune disposition n'a été prise par ses ayants-droit aux fins de continuer ses affaires, un constat de cessation des activités est dressé par le Conseil de l'Ordre.

(3) Lorsque l'urbaniste s'absente pendant une période de douze (12) mois sans en avoir averti au préalable ni le Conseil de l'Ordre, ni l'autorité de tutelle et sans avoir nommé un intérimaire, un constat de cessation des activités est dressé par le Conseil de l'Ordre.

Article 59.- (1) En cas d'incapacité permanente de l'urbaniste, ses ayants-droit ou le Conseil de l'Ordre proposent son remplaçant pour liquider les affaires en cours.

(2) En cas de décès de l'urbaniste, le remplaçant qui doit assurer la continuité de ses affaires est désigné par ses ayants-droit ou par le Conseil de l'Ordre.

(3) Dans tous les cas, l'avis conforme du ou des maîtres d'ouvrage est requis.

Article 60.- (1) Lorsque plusieurs urbanistes accomplissent une même mission, ils ont toute liberté pour répartir entre eux les tâches et les honoraires.

(2) Le décès ou l'empêchement de l'un d'entre eux ne porte nullement atteinte aux effets de leur contrat. Les autres urbanistes sont tenus de poursuivre et d'achever la mission qui leur était confiée tout en veillant aux intérêts du confrère décédé ou empêché.

TITRE III

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 61.- Sont d'office inscrits au tableau de l'Ordre conformément aux dispositions de la présente loi tous les urbanistes exerçant légalement pour le compte de l'Administration, des entreprises privées ou en clientèle privée à la date de promulgation de la présente loi.

Article 62.- Les dossiers en cours d'instruction à la date de promulgation de la présente loi doivent répondre aux conditions et aux procédures prévues par cette dernière.

Article 63.- Les modalités d'application de la présente loi seront, en tant que de besoin, fixées par voie réglementaire.

Article 64.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles de la loi n° 85-007 du 4 juillet 1985 portant organisation de la profession d'urbaniste au Cameroun.

Article 65.- La présente loi sera enregistrée, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 10 aout 1990.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

PAUL BIYA

LOI N° 2004 / 003 DU 21 AVRIL 2004
REGISSANT L'URBANISME AU CAMEROUN

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont
la teneur suit :

TITRE I
DES REGLES GENERALES D'URBANISME,
D'AMENAGEMENT URBAIN ET DE CONSTRUCTION

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES D'UTILISATION DU SOL

SECTION I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- La présente loi régit l'urbanisme, l'aménagement urbain et la construction sur l'ensemble du territoire Camerounais.

A ce titre, elle fixe les règles générales d'utilisation du sol, définit les prévisions, règles et actes d'urbanisme, organise les opérations d'aménagement foncier et les relations entre les différents acteurs urbains.

Article 2.- Le territoire camerounais est le patrimoine commun de la Nation. L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées en sont les gestionnaires et les garants dans le cadre de leurs compétences respectives. Les collectivités territoriales décentralisées harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leur décision d'utilisation de l'espace.

Article 3.- L'urbanisme est, au sens de la présente loi, l'ensemble des mesures législatives, réglementaires, administratives, techniques, économiques, sociales et culturelles visant le développement harmonieux et cohérent des établissements humains, en favorisant l'utilisation rationnelle des sols, leur mise en valeur et l'amélioration du cadre de vie, ainsi que le développement économique et social.

Article 4.- (1) Les établissements humains concernés par le présent texte comprennent les centres urbains ou les communautés rurales concentrées d'au moins deux mille (2000) habitants, occupant un espace bâti de façon continue et manifeste.

(2) Le classement d'un établissement humain en centre urbain est prononcé par décret.

Article 5.- La délimitation du périmètre urbain, ainsi que les modifications subséquentes de celui-ci, sont déterminées par un arrêté du ministère chargé des domaines, à l'initiative de l'Etat ou de la commune concernée, après avis des ministres chargés de l'urbanisme ou des questions urbaines selon le cas.

Article 6.- Dans les périmètres considérés, le champ d'application des règles générales d'utilisation du sol s'étend à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'architecture des bâtiments, au mode de clôture et à la tenue décente des propriétés foncières et des constructions.

Article 7.- (1) L'urbanisme est régi au Cameroun par des règles générales d'urbanisme et mis en œuvre par des documents de planification urbaine, des opérations d'aménagement et des actes d'urbanisme.

(2) Les formes et conditions d'établissement de ces documents et de ces actes, ainsi que les formes et conditions d'exécution des opérations visées, sont précisées par voie réglementaire.

Article 8.- Les communes ne possédant pas de document de planification urbaine en cours de validité, ou comprenant des zones de leur centre urbain non couvertes par un plan en vigueur, appliqueront les dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction définies dans la section II ci-après.

SECTION II **DES REGLES GENERALES D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION**

Article 9.- (1) Sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.), les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement.

(2) Sont impropres à l'habitat les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves (pollutions industrielles, acoustiques, etc.) et ceux de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.

(3) Les zones dans lesquelles se trouvent ces terrains sont précisées dans les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

(4) Les mesures de protection, ainsi que les périmètres de sécurité à prendre en compte dans l'élaboration des documents de planification urbaine, sont précisées par les administrations compétentes, notamment celles chargées des mines, de la défense, de l'environnement, du tourisme et des domaines.

Article 10.- Les études d'urbanisme doivent intégrer les études d'impact environnemental prescrites par la législation relative à la gestion de l'environnement.

Article 11.- (1) Sauf prescription spéciale des documents de planification urbaine ou du Maire de la commune concernée, notamment en matière de restructuration urbaine, la constructibilité des terrains est subordonnée à leur desserte par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de sept (7) mètres.

(2) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Article 12.- Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voie d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval, dans les conditions prévues par les articles 682 à 710 du code civil.

Article 13.- L'emprise du sol d'un bâtiment est la projection libre de toute construction couverte, même partiellement. Celle-ci est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient ne peut dépasser 0.6, sauf dérogation expressément prévue dans les documents de planification urbaine tels que définis à l'article 26 ci-dessous.

Article 14.- Le coefficient d'occupation des sols est le rapport entre la surface totale de plancher construite et la surface de la parcelle. Il est fixé dans les documents de planification urbaine.

Article 15.- (1) Il ne peut être construit sur la partie restante d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation des sols en vigueur, a été préalablement utilisée.

(2) Tout acte sanctionnant une transaction doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme défini à l'article 101 de la présente loi.

Article 16.- Sauf disposition contraire contenue dans les documents de planification urbaine, la façade principale donnant sur rue de toute nouvelle construction doit être implanté à une distance des limites parcellaires au moins égale à cinq (5) mètres.

Article 17.- Tout propriétaire d'un bâtiment existant non conforme aux dispositions de la présente loi est tenu d'y conformer ce dernier en cas de modifications effectuées sur celui-ci.

Article 18.- Les maires assurent la diffusion et l'application des dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction, en recourant à tous moyens nécessaires et en impliquant, notamment, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, ainsi que les associations de quartiers.

Article 19.- Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut-être édiflée sans autorisation préalable de la mairie compétente, sous peine des sanctions prévues au titre IV de la présente loi.

Article 20.- Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

Article 21.- Les règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement sont précisées par décret, en ce qui concerne, notamment :

- les bâtiments à usage d'habitation ;
- les bâtiments de grande hauteur ;
- les bâtiments recevant le public ;
- les bâtiments industriels ;
- les bâtiments situés dans les zones à risque.

Article 22.- La hauteur, les matériaux employés, la forme architecturale des constructions et des clôtures situées en façade principale sont précisés par les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

Article 23.- Les présentes règles s'imposent aux personnes qui aménagent ou font aménager, construisent ou font construire, ou installent des équipements de toute nature, notamment aux urbanistes, architectes, ingénieurs du génie civil, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des constructions.

Article 24.- Les dérogations aux règles édictées par le présent chapitre, notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, la constructibilité ou la desserte

des terrains, la hauteur, l'aspect ou les normes de construction, peuvent être accordées par le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'architecture, sur avis motivé du Maire.

CHAPITRE II **DES PREVISIONS ET DES REGLES D'URBANISME**

SECTION I **DES DISPOSITIONS COMMUNES**

Article 25.- Les documents de planification urbaine déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, le patrimoine culturel, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics.

Article 26.- Les documents de planification urbaine sont :

- le Plan Directeur d'Urbanisme ;
- le Plan d'Occupation des Sols ;
- le Plan de Secteur ;
- le Plan Sommaire d'Urbanisme.

Article 27.- Tous les documents de planification urbaine comprennent :

- un rapport justificatif ;
- des documents graphiques ;
- des annexes éventuelles ;
- un règlement.

Les documents dûment approuvés par l'autorité compétente et rendus publics sont opposables à toute personne physique ou morale.

Article 28.- Dès qu'un document d'urbanisme est prescrit, le Maire doit surseoir à statuer aux demandes d'occupation des sols à dater du jour de cette prescription, et

jusqu'à ce que ledit document ait été approuvé et rendu public. Le sursis à statuer ne peut excéder deux (2) ans.

Article 29.- L'établissement et la révision des documents de planification urbaine visés à l'article 26 ci-dessus ont lieu dans les formes et délais prévus par décret.

Article 30.- Après délibération du ou des conseils municipaux concernés, tout document d'urbanisme est approuvé par l'autorité compétente dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de sa transmission, dans les formes et conditions définies par décret. Passé ce délai, le document est réputé approuvé.

Article 31.- (1) Les communes ou les groupements de communes effectuent des études d'élaboration des documents de planification urbaine sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des urbanistes, ou les font exécuter par un cabinet d'urbanisme agréé. Toutefois, en tant que de besoin, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser des documents de planification urbaine.

(2) La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par les études et pour l'établissement des documents de planification urbaine est de la responsabilité des communes ou des groupements de communes compétents pour leur élaboration.

(3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de ... sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par les textes en vigueur.

SECTION II
DE LA DEFINITION, DU CONTENU ET DE L'ELABORATION
DES DOCUMENTS D'URBANISME

PARAGRAPHE I
DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Article 32.- (1) Le plan Directeur d'Urbanisme est un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements.

(2) Les documents graphiques du Plan Directeur d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/20 000^e et 1/25 000^e.

Article 33.- Le Plan Directeur d'Urbanisme est élaboré pour les communautés urbaines et pour les groupements de communes dont le développement nécessite une action concertée.

Article 34.- (1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme appartient au Maire de la commune ou à un groupement de communes concernées.

(2) Le Plan Directeur d'Urbanisme est prescrit par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est réalisé sous l'autorité du Maire de la Communauté Urbaine ou du groupement visé à l'alinéa (1) ci-dessus, conformément aux prescriptions d'intérêt général préalablement portées à la connaissance de l'Etat.

(3) Les études du Plan Directeur d'Urbanisme sont suivies par un comité technique de pilotage dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret.

(4) Le Plan Directeur d'Urbanisme est approuvé par arrêté du Préfet du département concerné, ou par arrêté conjoint des Préfets des départements concernés si son champ d'application intègre les limites de plusieurs départements, conformément aux dispositions prévues à l'article 31 ci-dessus.

Article 35.- Les chambres consulaires et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés lors de l'établissement d'un Plan Directeur d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus. Les rapports prévus par ces organismes sont pris en compte éventuellement, annexés aux documents de planification urbaine.

Article 36.- Les associations locales d'usagers sont consultées à leur demande, pour l'élaboration ou la révision d'un Plan Directeur d'Urbanisme dans les conditions prévues par décret.

PARAGRAPHE II

DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Article 37.- (1) Le Plan d'Occupation des Sols est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

(2) Les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sols sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5 000e et 1/10 000e.

Article 38.- (1) Sous réserve des conditions prévues à l'article 44 ci-dessous, tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotés d'un Plan d'Occupation des Sols.

(2) Les dispositions des Plans d'Occupation des Sols doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Article 39.- (1) L'initiative de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols appartient au Maire ou, en cas de nécessité, au Ministre chargé de l'urbanisme ou au Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est prescrit par arrêté préfectoral et élaboré sous autorité du Maire, conformément aux dispositions de l'article 34 ci-dessus.

(2) Les travaux d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols sont suivis par un comité technique de pilotage présidé par le Maire dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Ce comité suit les travaux afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options retenues.

(3) Le Plan d'Occupation des Sols est approuvé par arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire.

PARAGRAPHE III

DU PLAN DE SECTEUR

Article 40.- (1) Le Plan de Secteur est un document qui, pour une partie de l'agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques

d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

(2) Les documents graphiques du Plan de Secteur sont élaborés à une échelle comprise entre 1/500e et 1/1000e.

Article 41.- (1) Le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols.

(2) Les dispositions du Plan de Secteur doivent être compatibles avec les orientations du Plan d'Occupation des Sols et conformément à ce dernier, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

Article 42.- Le règlement du Plan de Secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

Article 43.- (1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan de Secteur appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté municipal, après délibération du Conseil Municipal et avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans des conditions fixées par voie réglementaire.

(2) Le Plan de Secteur est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 31 ci-dessus. Il est approuvé par arrêté municipal et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

PARAGRAPHE IV

DU PLAN SOMMAIRE D'URBANISME

Article 44.- En attendant de se doter d'un Plan d'Occupation des Sols, les communes ont la possibilité d'élaborer un document de planification simplifié, dénommé Plan Sommaire d'Urbanisme.

Article 45.- (1) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

(2) Les documents graphiques du Plan Sommaire d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5 000e et 1/10 000e.

(3) Les dispositions du Plan Sommaire d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Article 46.- (1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Sommaire d'Urbanisme appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté préfectoral après avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas. Il est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

(2) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est approuvé par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

SECTION III

DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT

L'UTILISATION DU SOL

Article 47.- (1) Tous les documents de planification urbaine ci-dessus définis doivent préciser les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

(2) Seules les servitudes mentionnées aux documents de planification urbaine peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Article 48.- Après approbation par l'autorité compétente de tout document de planification urbaine, à l'exception du Plan Directeur d'Urbanisme, il est procédé, à l'initiative du Maire et à la charge du maître d'ouvrage, au bornage et au classement au domaine public artificiel, au domaine privé de l'Etat ou au domaine privé des collectivités territoriales décentralisées, des emprises réservées aux voies et aux équipements programmés. A la suite de cette délimitation, il est dressé un plan d'alignement des voies concernées

CHAPITRE III

DE L'IMPLICATION DES POPULATIONS ET DE LA SOCIETE CIVILE

Article 49.- L'implication des populations, des groupes organisés et de la société civile à la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme ; d'aménagement urbain et de construction, doit être encouragée à travers :

- le libre accès aux documents d'urbanisme ;
- les mécanismes de consultation permettant de recueillir leur opinion et leur apport ;
- leur représentation au sein des organes de consultation ;
- la production de l'information relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- la sensibilisation, la formation, la recherche et l'éducation en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Article 50.- Les modalités d'implication et de participation des populations et de la société civile aux prévisions d'urbanisme et aux investissements à réaliser dans le secteur urbain, ainsi que les voies de recours et la publicité donnée aux documents de planification urbaine, sont précisées par voie réglementaire.

TITRE II

DE L'AMENAGEMENT FONCIER

CHAPITRE I

DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Article 51.- Les opérations d'aménagement foncier ont pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Sont considérés, au sens de la présente loi, comme opérations d'aménagement foncier :

- la restructuration et/ou rénovation urbaine ;
- les lotissements ;
- les opérations d'aménagement concerté ;
- toute autre opération touchant au foncier urbain (voirie et réseaux divers, équipement, remembrement, etc.).

Article 52.- Les procédures et les modalités d'exécution de chaque type d'opération d'aménagement sont précisées par décret.

SECTION I

DE LA RESTRUCTURATION ET /OU DE LA RENOVATION URBAINE

Article 53.- (1) La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

(2) La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

Article 54.- La restructuration et la rénovation urbaine ont pour objet :

- l'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations, au regard :
 - de la situation foncière ;
 - de l'état des constructions ;
 - des accès aux habitations ;
 - des espaces verts ;
 - de l'environnement ;
 - des voiries et réseaux divers

- le renforcement et la fonctionnalité du périmètre considéré, au regard :
 - de la vie économique ;
 - des équipements collectifs d'ordre social et culturel.

Article 55.- (1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont localisées à l'intérieur d'un périmètre opérationnel, appelé secteur de restructuration urbaine ou secteur de rénovation urbaine, délimité par les actes prescrivant l'opération visée.

(2) Dans la zone concernée, le plan de restructuration et/ou de rénovation approuvé par arrêté municipal précise ou complète les documents de planification urbaine existants.

(3) Après approbation du plan de restructuration et/ou de rénovation, les emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus sont reversées au domaine public.

(4) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont entreprises à l'initiative de l'Etat ou d'une commune ou d'un groupement de communes et s'effectuent conformément à un plan de restructuration et/ou de rénovation.

Article 56.- (1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont réalisées sous la responsabilité des communes concernées, soit en régie, soit par voie de convention avec un aménageur public ou privé, avec l'aide éventuelle de l'Etat ou de toute autre forme d'intervention multilatérale, bilatérale ou décentralisée.

(2) En tant que de besoin, les services locaux de l'Etat peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour la mise au point technique ou l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

(3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par la législation et la réglementation en vigueur.

Article 57.- En tout état de cause, les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine doivent être conduites en concertation avec les populations concernées, conformément aux prescriptions du titre I, chapitre III de la présente loi et suivies des mesures appropriées d'accompagnement social.

Article 58.- La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par la mise au point et l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine est de la responsabilité de l'Etat, des communes ou des groupements de communes compétents.

SECTION II

DES LOTISSEMENTS

Article 59.- (1) Constitue un lotissement, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

(2) Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents.

Article 60.- Les lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, ou des personnes privées, physiques ou morales, sur leurs propriétés respectives et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

Article 61.- Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé des domaines, les lotissements communaux par les préfets et les lotissements privés par les maires.

Article 62.- (1) L'approbation d'un lotissement vaut autorisation de lotir et transfert au domaine public des emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus.

(2) Les conditions, formes et délais d'élaboration, d'approbation et de modification des lotissements, notamment en ce qui concerne les interventions respectives des urbanistes et des géomètres, sont définies par décret.

Article 63.- (1) L'initiateur du lotissement est tenu de prévoir, en fonction du type, de la taille et de la situation du lotissement, un certain nombre d'équipements dont la nature et les caractéristiques sont précisées par les documents de planification urbaine.

(2) Préalablement à l'approbation du lotissement, les autorités visées à l'article 61 ci-dessus, veillent à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Article 64.- (1) Préalablement à la commercialisation des lots, le lotisseur doit avoir fait procéder, au moins, à la délimitation physique par bornage des parcelles et emprise des voies sur son terrain.

(2) Après constat de cette délimitation physique par l'autorité ayant délivré l'autorisation de lotir, celle-ci délivre des autorisations de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation, dans des conditions définies par décret. La dernière autorisation de commercialisation est délivrée dès l'achèvement des travaux.

(3) Toutefois, en cas de vente en état futur d'achèvement, le lotisseur doit présenter une garantie bancaire, sous forme de caution personnelle et solidaire, égale au montant global des travaux de lotissement.

SECTION III

DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Article 65.- Les opérations d'aménagement concerté sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou péri urbain. Elles sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, entre un aménageur et les populations concernées.

Les zones faisant l'objet des dites opérations sont dénommées Zones d'Aménagement Concerté.

Article 66.- Préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concerté, sur proposition du Maire et après avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, un arrêté préfectoral délimite le périmètre opérationnel de la zone d'aménagement concerté.

Dans tout secteur concerné par une opération d'aménagement concerté, il est établi un plan d'aménagement qui doit être approuvé par arrêté municipal.

Article 67.- Les opérations d'aménagement concerté peuvent être autorisées sur les concessions du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et de l'aménageur public ou privé.

La convention signée entre les populations concernées et l'aménageur fait partie intégrante du cahier des charges de la concession provisoire, et la réalisation effective des travaux vaut mise en valeur pour l'obtention de la concession définitive.

Article 68.- Une opération d'aménagement concerté vise notamment :

- la maîtrise de l'occupation des sols par une structuration de l'espace ;
- la mise à disposition des parcelles de terrain équipées pouvant être affectées à l'habitat, à des activités économiques, sociales, éducatives, culturelles et de loisir ;
- l'apurement des statuts fonciers ;
- la récupération éventuelle des coûts de l'urbanisation.

Article 69.- (1) Les opérations d'aménagement concerté sont initiées par l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, ou les populations intéressées, et sont conduites dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

(2) La puissance publique veille, notamment, à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Article 70.- (1) Les opérations d'aménagement concerté font l'objet de conventions libres passées entre la puissance publique ou l'aménageur public ou privé et les populations intéressées, constituées en personne morale de droit commun.

(2) Ces conventions précisent, outre les limites du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, les modalités de la concertation qui associera, pendant toute la durée de l'opération, l'ensemble des personnes concernées.

CHAPITRE II **DES ORGANISMES D'ETUDES ET D'EXECUTION**

Article 71.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux organismes d'études et d'exécution œuvrant pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales décentralisées, susceptibles, par ailleurs, d'exécuter en régie ou de faire exécuter leurs études et leurs travaux d'aménagement.

SECTION I **DES AGENCES D'URBANISME**

Article 72.- Les communes et groupements de communes peuvent créer, avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organismes de réflexion, d'études et de contrôle appelés Agences d'Urbanisme. Ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets de développement communaux, dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association.

SECTION II **DES ETABLISSEMENTS PUBLICS D'AMENAGEMENT**

Article 73.- Les Etablissements Publics d'Aménagement créés en application du présent chapitre sont des établissements publics compétents pour réaliser pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une commune ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par la présente loi.

SECTION III **DES GROUPEMENTS D'INITIATIVE FONCIERE URBAINE**

Article 74.- Les groupements d'Initiative Foncière Urbaine sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article 75 ci-dessous.

Article 75.- Peuvent justifier la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine :

- les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
- le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ;
- la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de loisirs ;
- la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
- les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

Article 76.- L'autorité administrative peut autoriser la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine, sur la demande des propriétaires intéressés. Elle recueille, préalablement à la création du groupement, l'avis du Maire sur l'opération envisagée.

Article 77.- Un décret fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics ou des personnes privées, peut être apportée aux Groupements d'Initiative Foncière Urbaine, ainsi que les formalités de publicité auxquelles sont soumis les actes concernant ces groupements.

CHAPITRE III

DES DISPOSITIONS FINANCIERES

SECTION I

DU FINANCEMENT DES DEPENSES D'AMENAGEMENT

Article 78.- Les dépenses obligatoires de l'Etat en matière d'Urbanisation concernent tous les équipements structurants et stratégiques, notamment :

- les grands équipements sanitaires, éducatifs et sportifs ;
- les voies et réseaux primaires ;
- les ports et aéroports ;
- les gares ferroviaires.

Article 79.- Les dépenses obligatoires des collectivités territoriales décentralisées en matière d'urbanisation sont définies par la législation relative à l'organisation des collectivités territoriales décentralisées.

Article 80.- L'accès à certains modes de financement des investissements est défini par la législation et la réglementation en vigueur, notamment :

1. les subventions et autres dotations de l'Etat ;
2. les crédits à taux bonifiés ;
3. les fonds de péréquation ;
4. les dons et legs ;
5. les opportunités de la coopération internationale, décentralisée ou non.

Article 81.- Le système de financement des dépenses d'aménagement des collectivités territoriales décentralisées est constitué de taxes, redevances et autres dotations de l'Etat, ainsi que de ressources provenant de la coopération décentralisée.

Ce système de financement n'est pas exclusif des mécanismes de prêt mis en place au travers des organismes de financement existant ou à créer.

SECTION II

DES RESSOURCES TIREES DE L'URBANISATION

Article 82.- L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées tirent une partie de leurs ressources des taxes et redevances prélevées sur l'urbanisation notamment :

- le permis de lotir ;
- le permis d'implanter ;
- le permis de construire ;
- le certificat d'urbanisme ;
- la taxe foncière ;
- les droits de place ;
- l'impôt libératoire sur les activités économiques et commerciales ;
- les autres taxes spécifiques à l'urbanisme.

Article 83.- Les taxes et redevances sont définies et instituées par rapport :

- à l'occupation des sols et aux transactions qui s'y rapportent ;
- à la fourniture des services publics urbains ;
- aux activités économiques menées dans la commune.

Article 84.- Afin d'en améliorer le rendement, certaines de ces taxes peuvent être regroupées.

L'assiette, les taux maxima et les modalités de recouvrement de ces taxes sont fixés par la législation en vigueur.

Article 85.- Le conseil municipal peut, compte tenu de la spécificité de sa commune, instituer des redevances et/ou procéder à la concession de certains services municipaux, notamment :

- les marchés ;
- les abattoirs ;
- les bornes fontaines publiques ;
- les toilettes publiques ;
- les équipements sportifs ;
- les gares routières.

CHAPITRE IV **DU DROIT DE PREEMPTION**

Article 86.- Le droit de préemption est un droit qui permet à la puissance publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre. Il s'applique dans les zones où la puissance publique souhaite s'assurer de la maîtrise du sol, veut contrôler l'évolution des prix fonciers ou acquérir certains immeubles bâtis ou non bâtis, sans toutefois avoir recours à la procédure d'expropriation.

Article 87.- L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées peuvent exercer un droit de préemption sur tout immeuble pour la réalisation de certaines opérations répondant à des objectifs tels que :

- la restructuration urbaine ;
- l'organisation ou le développement d'activités économiques ;
- la réalisation d'équipements collectifs ;
- la mise en place d'une politique locale de l'habitat ;
- la stabilisation des prix immobiliers.

Article 88.- Le droit de préemption s'applique sur des terrains classés dans les documents de planification urbaine approuvés en tant que :

- quartier à restructurer et/ou à rénover ;
- immeuble à démolir pour non respect d'un plan d'alignement ou de servitudes de construction ;
- espace à aménager en :
 1. voie ou place ;
 2. espace vert public ou de loisir ;
 3. équipement collectif ;
 4. zone de logements sociaux ;
 5. zone de restauration de bâtiment ;
 6. zone d'activités industrielles ;
 7. zone sensible à sauvegarder pour des raisons environnementales, culturelles, historiques ou touristiques ;
 8. réserve foncière.

Article 89.- (1) Tout propriétaire d'un immeuble situé dans une zone faisant l'objet d'un droit de préemption, telle que définie à l'article 88 ci-dessus, et qui désire l'aliéner, informe le bénéficiaire de ce droit par voie de déclaration et de publicité, indiquant le prix souhaité et les conditions de vente.

(2) Le bénéficiaire du droit de préemption doit se prononcer dans un délai de deux (2) mois en indiquant le prix qu'il se propose de payer. Le silence du bénéficiaire du droit de préemption pendant ce délai vaut, pour le titulaire, renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le propriétaire est alors fondé à aliéner son bien à un tiers au prix indiqué dans sa proposition.

Article 90.- Les dispositions relatives au droit de préemption doivent être inscrites sur le certificat d'urbanisme, tel que défini au titre III, chapitre II de la présente loi.

CHAPITRE V

DES RESERVES FONCIERES URBAINES

Article 91.- Pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine. Pour les constituer, ils sont habilités à acquérir des biens fonciers et immobiliers par voie de droit commun, incorporation, expropriation pour cause d'utilité publique ou exercice du droit de préemption.

Article 92.- Chaque bénéficiaire d'une réserve foncière est tenu d'en assurer la protection par toutes les voies de droit en vigueur : le Ministre chargé des domaines dans le cas des réserves foncières situées sur le domaine privé de l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées dans le cas des réserves foncières situées sur leur domaine.

Article 93.- (1) Le bénéficiaire d'une réserve foncière est autorisé, après une mise en demeure restée sans effet, à procéder sans délai à la démolition des constructions et installations irrégulièrement érigées sur cette réserve.

(2) Il peut, dans ce but, requérir l'assistance des forces de l'ordre.

Article 94.- Tout prélèvement dans une réserve foncière urbaine est subordonné à l'élaboration et à l'approbation d'un plan d'aménagement approprié ou d'un document de planification urbaine.

CHAPITRE VI

DE LA SECURITE FONCIERE URBAINE

Article 95.- La sécurité foncière urbaine est assurée par l'Etat aux détenteurs des titres de propriété, des actes transformables en titres fonciers, des actes de droit de jouissance et des autorisations d'occupation du sol.

Article 96.- Les dispositions des règles générales d'urbanisme et de construction, les règlements d'urbanisme et les servitudes publiques s'imposent :

- aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobiliers, pour l'usage de leurs terrains ;
- à l'Etat et aux collectivités territoriales décentralisées, lors de la conclusion des baux, des concessions et des ventes sur leur domaine privé ;
- aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public ;
- aux occupants du domaine national ;
- aux aménageurs fonciers.

Article 97.- Toute occupation des dépendances du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées est soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le sol à titre provisoire, délivrée par l'autorité compétente.

En tout état de cause, aucune de ces occupations ne doit constituer un blocage au fonctionnement normal de la ville.

Article 98.- Les droits de propriété peuvent également être consolidés par apurement au cours des opérations d'aménagement approuvées, chaque fois que cela est possible et dans le strict respect des dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

TITRE III **DES REGLES RELATIVES A L'ACTE D'UTILISER** **LE SOL ET DE CONSTRUIRE**

CHAPITRE I **DES DISPOSITIONS GENERALES**

Article 99.- (1) Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont :

- le Certificat d'Urbanisme ;
- l'Autorisation de Lotir ;
- le Permis d'Implanter ;

- le permis de Construire ;
- le permis de Démolir ;
- le certificat de Conformité.

(2) Les dispositions relatives au certificat de conformité relevant des mesures de contrôle et de vérification des constructions sont définies au titre IV, de la présente loi.

Article 100.- Les actes visés à l'article 99 ci-dessus précisent les droits et devoirs de leur titulaire, notamment en matière de jouissance du droit de propriété, d'utilisation de la voirie publique et de respect du voisinage.

CHAPITRE II **DU CERTIFICAT D'URBANISME**

Article 101.- (1) Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain peut :

- être affecté à la construction ou,
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

(2) Le certificat d'urbanisme est obligatoire pour toute transaction immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol.

Il n'est pas obligatoire pour les concessionnaires de services publics, qui doivent soumettre leurs dossiers techniques au visa des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Article 102.- Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Maire de la commune concernée si elle est dotée d'un document de planification, après avis technique des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

CHAPITRE III **DE L'AUTORISATION DE LOTIR**

Article 103.- L'autorisation de lotir, accordée par l'autorité territorialement compétente, est préalable à la création de tout lotissement.

Elle est accordée dans les formes et conditions prévues à l'article 62 de la présente loi.

CHAPITRE IV **DU PERMIS D'IMPLANTER**

Article 104.- Le permis d'implanter est un acte administratif d'urbanisme exigé pour toutes les constructions non éligibles au permis de construire.

Quiconque désire implanter une construction non éligible au permis de construire, ou apporter des modifications à des constructions existantes de même statut doit, au préalable, avoir obtenu un permis d'implanter délivré par le Maire de la commune concernée.

Article 105.- (1) Le permis d'implanter est délivré pour des constructions :

- sommaires ;
- précaires;
- temporaires.

(2) Sont également éligibles au permis d'implanter les constructions projetées sur les dépendances du Domaine National et éventuellement dans les zones prévues à cet effet dans un document de planification urbaine, à l'exception des réserves foncières et des zones non aedificandi.

(3) La détention d'un permis d'implanter ne constitue en aucun cas une présomption de propriété.

Article 106.- Le permis d'implanter est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

CHAPITRE V **DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Article 107.- (1) Le permis de construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

(2) Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire délivré par le Maire de la commune concernée.

(3) Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Article 108.- (1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.

(2) Les prescriptions spéciales en matière de Permis de Construire applicables aux établissements recevant du public, ainsi qu'aux bâtiments présentant un intérêt culturel ou historique, sont précisées par décret.

Article 109.- (1) Le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux dont le plan a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes.

(2) Un arrêté du Maire précise, pour chaque centre urbain, les zones et les seuils de surface ou de coût en dessous desquels l'intervention d'un architecte n'est pas exigée.

Article 110.- (1) Dans le cas d'une opération d'habitat conduite par un aménageur public ou privé, le Permis de Construire peut être accordé pour l'ensemble de l'opération.

(2) Toutefois, le plan d'aménagement doit avoir été préalablement élaboré sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes.

Article 111.- Le permis de construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais fixés par décret.

Article 112.- Le permis de construire est périmé si la construction n'est pas entreprise dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de sa délivrance.

Les conditions de contrôle des présentes règles sont précisées au titre IV, chapitre I de la présente loi.

Article 113.- (1) Sont exemptés du permis de construire certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les travaux de ravalement et les travaux ou ouvrages dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

(2) Les modalités d'application de l'alinéa premier ci-dessus sont fixées par voie réglementaire.

(3) Avant le commencement des travaux, les constructions ou les travaux exemptés du permis de construire font l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire de la commune concernée.

(4) Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des autres dispositions en vigueur.

CHAPITRE VI

DU PERMIS DE DEMOLIR

Article 114.- (1) Le Permis de Démolir est un acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti.

(2) Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un Permis de Démolir. Cette obligation s'impose à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

(3) Est assimilé à une démolition toute intervention sur un bâtiment ayant pour effet de rendre l'utilisation de celui-ci impossible ou dangereuse.

Article 115.- (1) Les démolitions effectuées en application des articles 125 et 126 de la présente loi, ne sont pas soumises à la délivrance d'un permis de démolir.

(2) le permis de démolir est délivré par le Maire dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Article 116.- En vue de protéger les occupants de locaux à usage d'habitation, le permis de démolir peut être différé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti, en attendant la libération du bâtiment dans les formes prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Article 117.- Le permis de démolir peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de quartiers, de monuments présentant un caractère culturel ou historique ou d'aires écologiquement protégées.

TITRE IV **DU CONTROLE, DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS**

CHAPITRE I

DU CONTROLE

SECTION I DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 118.- (1) A l'initiative du Maire, et exceptionnellement à la demande de l'autorité administrative ou de tout citoyen, les responsables assermentés de la Mairie, les services techniques ou, en cas de nécessité, les fonctionnaires des services locaux de l'Etat dûment mandatés, peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles, notamment avant toute reprise de chantier abandonné.

(2) Dans l'exercice du droit de visite visé à l'alinéa (1) ci-dessus, le Maire s'assure du respect des prescriptions contenues dans les documents de planification urbaine ou, le cas échéant, dans les Règles Générales d'Urbanisme et de Construction.

(3) Le droit de visite peut être exercé après achèvement des travaux. Il s'exerce également dans le cas d'un suivi des travaux d'exécution d'un lotissement, en application des dispositions prévues à l'article 64 de la présente loi.

Article 119.- (1) Le Maire est chargé du pouvoir de police municipale en matière d'urbanisme et de l'exécution des actes y relatifs en relation avec les autorités administratives compétentes, en vue d'assurer, notamment, la salubrité publique et le respect des règles d'urbanisme.

(2) Le Maire assure également la police des voies dans la commune. Il délivre les autorisations d'occupation temporaire des rues et places publiques, conformément aux dispositions de l'article 97 de la présente loi.

(3) Il autorise en outre l'installation de réseaux de toute nature sur la voie publique, ou des dépôts temporaires de matériaux sur les voies et autres places publiques communales, en tenant compte des nécessités d'utilisation de ces lieux par le public.

Article 120.- Le Maire peut, en tant que de besoin, créer des commissions de contrôle, dont il assure la présidence, afin d'assurer le respect des dispositions en matière de sécurité des biens et des personnes et d'hygiène dans le périmètre urbain, notamment en ce qui concerne :

- les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;
- les établissements recevant du public ;
- les zones d'interventions spéciales.

La création et le fonctionnement de ces commissions doivent respecter la réglementation en vigueur.

SECTION II **DU CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Article 121.- (1) Le certificat de conformité est l'acte par lequel le Maire constate que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter dudit ouvrage.

(2) Il doit constater la réalité des mesures prises en application de l'article 20 de la présente loi.

(3) Il revêt un caractère obligatoire et doit mentionner le coût de l'investissement réalisé.

Article 122.- Les plans de récolement de l'ouvrage peuvent être exigés du requérant à l'établissement du certificat de conformité.

Article 123.- Le certificat de conformité est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

CHAPITRE II **DES INFRACTIONS ET SANCTIONS.**

Article 124.- Sont considérées comme infractions au titre de la présente loi :

- le non respect des règles et obligations ci-après :
- alignements et servitudes publiques ;
- présentation d'un permis de construire ou d'implanter ;
- présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement ;
- le non respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des Règles Générales d'Urbanisme et de Construction ;
- l'occupation ou l'empiètement sur le domaine public ou le domaine privé de l'Etat, ou des collectivités territoriales décentralisées.

Les sanctions correspondant aux infractions visées ci-dessus sont fixées par décret.

Article 125.- (1) Le Maire peut prescrire la démolition de murs, bâtiments ou édifices quelconques dans les cas suivants :

- bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre ;
- en application des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur ;
- bâtiments frappés de servitude de reculement en application de documents de planification urbaine approuvés ;
- en application d'une décision de justice devenue définitive.

(2) Les démolitions effectuées dans les cas visés à l'alinéa (1) ci-dessus ne sont pas soumises à la délivrance d'un permis de démolir, tel que défini au titre III, chapitre VI de la présente loi.

Article 126.- Les démolitions effectuées en application de l'article 93 de la présente loi, en vue de la protection des réserves foncières, ne sont pas soumises au permis de démolir.

Article 127.- Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 118 de la présente loi, sera puni d'une amende dont le montant est fixé par voie réglementaire. En cas de récidive, il sera fait application des dispositions de l'article 88 du code pénal.

Article 128.- (1) La commune et l'Etat peuvent, dans tous les cas, se constituer partie civile, sans consignation préalable.

(2) Les décisions et actes pris par les maires et les responsables des services techniques sont susceptibles de recours devant les tribunaux compétents.

Article 129.- Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte d'une collectivité publique, les études nécessaires à la préparation des documents de planification urbaine est tenue au devoir de réserve et de confidentialité. Les infractions à cette mesure sont passibles de sanctions prévues à l'article 378 du Code pénal.

Article 130.- (1) Les responsables de constructions ayant été sanctionnés pour des infractions prévues à l'article 124 ci-dessus, ne sont plus admis à prêter leurs services à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, et aux établissements publics d'aménagement.

(2) Les ordres professionnels seront informés des sanctions prises à l'encontre des professionnels du secteur urbain visés à l'article 23 de la présente loi. Les sanctions prises au titre de la présente loi sont cumulatives à celles prévues dans les textes régissant leurs professions et ordres respectifs.

Article 131.- En matière de lutte contre la pollution en milieu urbain, les dispositions de la législation relative à la gestion de l'environnement sont appliquées.

Article 132.- Pour l'application des mesures de police prises en vertu de la présente loi, le Maire peut requérir l'intervention des forces de police ou de la gendarmerie, conformément à la législation relative à l'organisation communale.

TITRE V

DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

Article 133.- Les documents de planification urbaine élaborés et approuvés, à la date de promulgation de la présente loi, restent en vigueur jusqu'à échéance de leur validité.

Ceux en cours d'élaboration devront se conformer au contenu des documents de planification tels que définis à l'article 26 de la présente loi, ainsi qu'aux procédures d'approbation et de révision définies aux articles 29 et 30 ci-dessus.

Article 134.- Les modalités d'application de la présente loi sont, en tant que de besoin, précisées par voie réglementaire.

Article 135.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de l'ordonnance 73/20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun.

Article 136.- La présente loi sera enregistrée et publiée selon la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel, en français et en anglais./-

Yaoundé, le 21 avril 2004

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

PAUL BIYA

**DECRET N° 2008/0736/PM DU 23 AVRIL 2008
Fixant les modalités d'élaboration et de révision
des documents de planification urbaine.**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ; modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités d'élaboration et de révision de l'ensemble des documents de planification urbaine.

Article 2.- (1) Les documents de planification urbaine déterminent les conditions d'utilisation et de maîtrise de l'espace urbain. Il s'agit du :

- plan Directeur d'Urbanisme ;
- plan d'Occupation des Sols ;
- plan de Secteur ;
- plan Sommaire d'Urbanisme.

(2) Tous les documents de planification urbaine comprennent :

- un rapport justificatif ;

- des documents graphiques ;
- un règlement ;
- un règlement ;
- des annexes éventuelles.

CHAPITRE II

DES MODALITES D'ELABORATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

SECTION I

DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

Article 3.- L'élaboration des documents de planification urbaine obéit aux étapes suivantes :

- initiative de l'élaboration du document de planification urbaine ;
- prescription du document de planification urbaine ;
- réalisation des études et publicité simultanée donnée à ces études ;
- enquête publique d'aménagement ;
- avis des services techniques locaux de l'urbanisme ;
- délibération du conseil municipal ;
- transmission du projet à l'autorité compétente pour approbation.

Article 4.- L'initiative de l'élaboration d'un document de planification urbaine appartient au Maire. Toutefois :

- l'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme peut être initiée par un groupement de communes ou, en cas de nécessité, par le Ministre chargé de l'urbanisme.
- l'élaboration du Plan d'occupation des sols peut être initiée en cas de nécessité par le Ministre chargé de l'urbanisme.

Article 5.- L'Etat porte à la connaissance de l'initiateur de l'élaboration de tout document de planification urbaine les servitudes et autres contraintes de toute nature, relative à la zone concernée.

Article 6.- (1) Les documents de planification sont prescrits par :

- arrêté du ministre chargé de l'urbanisme dans le cas d'un Plan Directeur d'Urbanisme ;
- arrêté préfectoral, après avis des services techniques de l'Urbanisme dans le cas d'un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Sommaire d'Urbanisme ;
- arrêté municipal, après avis des services techniques de l'Urbanisme dans le cas d'un plan de Secteur.

Article 7.- (1) Les études d'élaboration des différents documents de planification urbaine sont réalisées sous l'autorité du Maire ou des responsables du groupement des communes concernées, sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun ou d'un cabinet d'urbaniste agréé.

(2) Les services locaux du Ministère chargé de l'urbanisme et les agences d'urbanisme peuvent être mis à la disposition des communes ou groupements de communes comme appui à l'élaboration de ces documents.

Article 8.- (1) La mise à disposition des services locaux, évoquée à l'article ci-dessus, est une contribution gratuite de l'Etat pour la bonne marche des communes. La commune intéressée a l'obligation de prendre en charge les indemnités et primes des agents publics qui ne sont pas en détachement.

(2) L'appel au service des agences d'urbanisme ou des autres cabinets d'experts se fait par la signature d'une convention d'accord parties.

SECTION II

DES ORGANES D'ELABORATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

Article 9.- (1) Le suivi des travaux d'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme ou du Plan d'Occupation des Sols est assuré par un comité technique de pilotage composé ainsi qu'il suit :

- **Président :** le Maire ou son représentant, ou le représentant du groupement des communes ;
- **Rapporteur :** le représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme territorialement compétent ;
- **Membres :**
 1. un (1) représentant du Ministère chargé des domaines ;
 2. un (1) représentant du Ministère chargé du cadastre ;
 3. un (1) représentant du Ministère chargé de l'urbanisme ;
 4. un (1) représentant du ministère chargé de l'environnement ;
 5. trois (3) représentants des ou de la commune (s) concernée(s) ;
 6. un (1) représentant de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun ;
 7. un (1) représentant de l'Ordre National des Architectes du Cameroun ;
 8. un (1) représentant de l'Ordre National des Géomètres du Cameroun ;
 9. un (1) représentant de l'Ordre National des Ingénieurs du Génie Civil ;
 10. un (1) représentant des associations des populations locales.

(2) Le président peut inviter toute personne à prendre part aux travaux du comité technique de pilotage, en raison de sa compétence sur les questions à examiner.

(3) Un arrêté du Préfet du département concerné constate la composition du comité.

Article 10.- (1) En tout état de cause, le comité technique de pilotage, ne peut compter plus de vingt cinq(25) membres.

(2) Le comité se réunit sur convocation de son président en vue d'examiner et d'approuver les documents qui lui sont soumis.

Article 11.- (1) Les frais de fonctionnement du comité sont imputés sur le budget de l'initiateur du projet.

(2) Le comité est dissous dès l'approbation du document de planification urbaine.

Article 12.- (1) La Chambre de Commerce, d'Industrie, des Mines et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, de l'Elevage et de Pêches et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux, sont consultés lors de l'élaboration d'un plan Directeur d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus.

(2) Les rapports produits par ces organismes sont pris en compte et annexés aux documents de planification urbaine.

CHAPITRE III **DE LA CONSULTATION DES POPULATIONS ET DE LA** **PUBLICITE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE**

SECTION I **DE LA CONSULTATION DE LA POPULATION**

Article 13.- (1) Les populations organisées en associations locales d'usagers et les groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU) sont consultés, à leur demande, pour tout ce qui concerne les prévisions d'urbanisme.

(2) Ils peuvent être associés, le cas échéant, aux travaux d'élaboration des documents de planification urbaine ou invités à prendre part aux séances de travail des comités techniques de pilotage y relatifs.

Article 14.- Les populations organisées en associations locales d'usagers et les Groupements d'Initiatives Foncière Urbaine peuvent être consultés à leur demande et impliqués dans toute procédure ou démarche visant à la réalisation d'investissements en secteur Urbain.

Article 15.- Les avis et propositions émis par l'ensemble des organismes institutionnels ou non, les populations organisées en associations locales d'usager et les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine sont examinés au terme d'une enquête publique d'aménagement, conduisant, le cas échéant, à opérer les modifications jugées pertinentes sur le projet de document de planification urbaine.

SECTION II
DE LA PUBLICITE DE LA PROCEDURE D'ELABORATION
DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

Article 16.- Les études d'élaboration d'un document de planification urbaine font, de la part se son ou de ses initiateurs, l'objet d'une publicité suffisante, par tous les moyens disponibles, y compris l'enquête publique, pour permettre l'ensemble des organismes publics et privés, aux populations organisées en associations locales d'usagers et aux Groupements d'Initiative Foncière Urbaine concernés par le développement de la zone étudiée de contribuer à l'élaboration dudit document.

Article 17.- L'enquête publique d'aménagement a lieu lorsque l'initiateur de document de planification urbaine estime que l'état d'avancement du projet y relatif est suffisamment significatif pour y être soumis. Il publie à ses frais, dans au moins un journal national, et dans un journal local représentatif s'il s'agit d'un plan de secteur, un avis d'ouverture d'enquête publique d'aménagement portant mention explicite de la zone concernée par le projet.

Article 18.- (1) L'enquête publique d'aménagement court sur une durée de trente(30) jours, à compter de la date de parution de l'avis, à l'exception du Plan Secteur, pour lequel ce délai est ramené à quinze (15) jours.

(2) Pendant ce délai, les personnes intéressées peuvent consulter le projet de document de planification urbaine en Mairie et obtenir sans restriction, les explications nécessaires.

(3) Au besoin, l'initiateur du document peut décider de l'organisation des séances publiques d'information sur le projet.

Article 19.- (1) Pendant toute la durée de l'enquête publique, les commentaires et les propositions des personnes qui le désirent sont consignés dans un registre ouvert à la Mairie à cet effet, et signés par les intéressés.

(2) Une fois l'enquête publique d'aménagement close, le registre est visé par les membres du Conseil Municipal approuvant le document de planification urbaine, et transmis sans modification à l'autorité chargée d'approuver ledit document pour une prise en compte éventuelle.

Article 20.- En cas de modification du document de planification urbaine portant atteint à l'économie générale du projet, apportée à la suite d'une réserve de l'autorité compétente chargée d'approuver le projet, l'initiateur du projet peut entreprendre l'ouverture d'une nouvelle enquête publique d'aménagement.

Article 21.- (1) Un document de planification urbaine encore en cours d'élaboration est susceptible d'être contesté par toute personne physique ou morale, devant le comité technique de pilotage, s'il s'agit d'un Plan Directeur d'Urbanisme ou d'un Plan d'Occupation des Sols, ou devant le Maire de la Commune concernée, s'il s'agit d'un autre document.

(2) Ces derniers sont chargés d'apprécier le bien fondé de la réclamation et d'apporter le cas échéant au projet de document, les modifications éventuelles nécessaires.

Article 22.- Les travaux de mise en œuvre des prévisions d'urbanisme et de réalisation d'investissements en secteur urbains doivent faire l'objet d'une publicité suffisante, par tous les moyens disponibles, pour permettre à l'ensemble des acteurs du développement urbain de contribuer à la réalisation ou, éventuellement, au financement desdits travaux.

CHAPITRE IV **DE LA PROCEDURE D'APPROBATION ET DE REVISION** **DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE**

SECTION I **DE LA PROCEDURE D'APPROBATION DES** **DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE**

Article 23.- (1) Après délibération du ou des Conseils Municipaux concernés approuvant le projet, le document de planification urbaine complet est transmis par le Maire à l'autorité d'approbation compétente. Celle-ci dispose d'un délai de soixante (60) jours, à compter de la date de sa décharge, pour approuver officiellement le document ou faire part de ses réserves.

(2) Au cours de ce délai, le Maire requérant doit être en mesure d'apporter à l'autorité compétente, tous les éclaircissements nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

Article 24.- Le silence de l'autorité d'approbation compétente au delà d'un délai de soixante (60) jours vaut approbation et le document de planification urbaine est rendu exécutoire par délibération d'une session extraordinaire du conseil municipal.

Article 25.- (1) Avant l'approbation de tout document de planification urbaine, l'autorité compétente tient compte des avis émis par les services techniques de l'urbanisme.

(2) Ces avis techniques définitifs doivent être déposés contre décharge à la Mairie au moins quinze (15) jours avant la tenue du conseil municipal d'approbation.

Article 26.- (1) En cas de réserves motivées de l'autorité d'approbation compétente, le document de planification urbaine est restitué contre décharge au Maire requérant, à charge pour lui d'apporter au dossier les modifications ou complément souhaités.

(2) En cas de modification substantielle portant atteinte à l'économie générale du projet, le document doit faire l'objet d'une nouvelle approbation par le conseil municipal.

(3) Le document modifié est à nouveau transmis, dans les mêmes formes, à l'autorité compétente, qui dispose d'un nouveau délai de trente(30) jours pour l'approuver.

Article 27.- En cas de litige sur la perception du degré d'atteinte à l'économie générale du projet par les modifications demandées, l'une ou l'autre partie peut requérir l'arbitrage du Ministère chargé de l'urbanisme.

Article 28.- Les documents de planification urbaine sont approuvés par :

- arrêté du Préfet du département concerné, ou arrêté conjoint des Préfets concernés si le champ d'application intègre les limites de plusieurs départements dans le cas d'un Plan Directeur d'Urbanisme ;
- arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal, dans le cas d'un Plan d'Occupation des Sols ;
- arrêté municipal, après délibération du conseil municipal, dans le cas d'un Plan Sommaire d'Urbanisme ;
- arrêté municipal, dans le cas d'un Plan de Secteur.

SECTION II **DE LA PROCEDURE DE REVISION DES** **DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE**

Article 29.- (1) La procédure de révision d'un document de planification urbaine, intervient au terme de la période de validité.

(2) Le cas échéant, celle-ci peut être prescrite sans délai par l'autorité compétente, dès lors que la production d'éléments nouveaux permet d'en apprécier la justification.

Article 30.- La révision d'un document de planification urbaine s'effectue dans les mêmes formes et conditions de son élaboration

Article 31.- Le Plan d'Occupation des Sols, le Plan des Secteurs et le Plan Sommaire d'Urbanisme existants peuvent être modifiés par simple délibération du conseil municipal, après enquête publique d'aménagement à la condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec un plan approuvé de niveau supérieur ;
- qu'ils ne soient pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ;
- qu'il ne soit pas porté atteinte à leur économie générale ;
- et que la modification ne concerne pas les espaces protégés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Article 32.- Lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé au bénéfice d'une commune, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique d'aménagement.

Article 33.- A compter de la décision prescrivant la révision d'un document de planification urbaine, le Maire peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement, dès lors que cette application n'a pas pour objet ou pour effet de compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, d'entraîner des expropriations, de supprimer ou de réduire un espace protégé, ou une protection éditée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Article 34.- La décision du Maire prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans un délai de trente(30) jours suivant sa transmission à l'autorité compétente. Cette délibération est valable pendant six(6) mois et peut être renouvelée.

CHAPITRE V **DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

Article 35.- Une fois approuvés par l'autorité compétente, les documents de planification urbaine sont rendus publics sans délai, par voie d'affichage, de presse ou

par tout autre moyen de publicité disponible. Ces documents restent consultables en Mairie à tout moment.

Article 36.- L'initiateur du document de planification urbaine doit à ses frais, transmettre le document rendu public, aux services déconcentrés de l'Etat.

Article 37.- (1) Lorsqu'un document de planification urbaine n'a pas été rendu public, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut mettre en demeure le maire ou le représentant des groupements des communes concernés de rendre publiques les dispositions du plan permettant la réalisation d'un projet d'intérêt général.

(2) Dans un délai de trois (3) mois, à compter de cette demande, l'autorité compétente peut se substituer au Maire ou groupement des Maires et rendre publiques, leurs frais, les dispositions sus évoquées.

Article 38.- (1) Le document de planification urbaine approuvés et rendus publics comportent en annexe :

- la localisation des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- le plan de voirie ;
- le plan des équipements ;
- le plan de verdissement / fleurissement, boisement et de tous les espaces verts, places et parcs ;
- le plan général d'assainissement, d'alimentation en eau potable et en énergie, des télécommunications ;
- le plan des zones à risques naturels et résultant de l'activité humaine, et celui des zones naturelles à protéger.

(2) Lesdits documents doivent par ailleurs promouvoir un développement urbain durable, définir les mesures de protection environnementale et autres protections systématiques contre les catastrophes naturelles et humaines.

(3) Les documents de planification urbaines sont durant leur période de validité, opposables à toute personne physique ou morale, devant les tribunaux compétents.

Article 39.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 avril 2008

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX-TRAVAIL-PATRIE

DECRET 2008 N° 0737 / PM DU 23 AVRIL 2008
Fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en
matière de construction.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 4 août 1995 ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ; modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction.

Article 2.- Les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction concernent :

- les bâtiments à usage d'habitation ;
- les bâtiments recevant du public ;
- les bâtiments de grande hauteur ;
- les bâtiments industriels ;

- les bâtiments situés dans des zones à risques.

CHAPITRE II **DES REGLES DE SECURITE EN MATIERE DE CONSTRUCTION**

SECTION I **DES REGLES COMMUNES**

Article 3.- La sécurité dans les bâtiments, au sens du présent décret, doit être comprise comme un dispositif empêchant la survenance d'un accident ou atténuant un inconvénient.

Article 4.- Dans toutes les catégories de bâtiment désignées à l'article 2 du présent décret, la sécurité des biens et des personnes est assurée, pendant l'exécution des travaux et jusqu'à la réception de ceux-ci, par l'entrepreneur qui est seul responsable de la bonne exécution de son contrat.

Article 5.- (1) A partir de la réception provisoire des travaux, trois(3) sortes de garanties courent au bénéfice du maître d'ouvrage :

- la garantie du parfait achèvement : elle concerne tous les désordres précisés sur le procès verbal de réception ou apparus dans l'année qui suit la réception. Cette garantie est fournie par l'entrepreneur et cesse au bout d'un an ;
- la garantie contractuelle de bon fonctionnement : elle concerne le bon fonctionnement des éléments d'équipement. Elle est fournie par l'entrepreneur et le fabricant de l'équipement ;
- la garantie décennale : elle concerne les dommages aux ouvrages de fondation, d'ossature, d'enveloppe de tout ce qui est susceptible de rendre le bâtiment impropre à sa destination ; et qui n'était pas apparent le jour de la réception.

(2) la garantie décennale engage la responsabilité de tous les participants à la construction : architecte, ingénieurs, entrepreneurs, fabricants de composants et contrôleurs techniques.

SECTION II **DES REGLES DE SECURITE RELATIVES** **AUX BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

Article 6.- (1) Dans les bâtiments à usage d'habitation, les structures et matériaux sont choisis pour résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils doivent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

(2) Les structures et matériaux, évoqués à l'alinéa 1 ci-dessus, doivent être protégés contre l'humidité, les effets de variation de température et des conditions atmosphériques. Un isolement sonore suffisant doit être assuré.

(3) L'entrepreneur doit prendre toutes les dispositions pour empêcher l'intrusion, notamment par les orifices d'aération, des rongeurs, des reptiles, des insectes et autres parasites.

Article 7.- Les baies autres que celles du rez-de-chaussée ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries doivent être pourvues d'une grille de protection et d'une barre d'appui dont l'ensemble atteint au moins un mètre au dessus du plancher fini.

Article 8.- Les installations et appareils électriques, les appareils de cuisson ainsi que les conduits de fumée et d'aération doivent être conformes aux règles de sécurité ; notamment aux normes et directives de mise en œuvre évoquées à l'article 43 du présent décret.

SECTION III **DES REGLES DE SECURITE RELATIVES** **AUX BATIMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

Article 9.- Sont considérés comme immeubles recevant du public tout bâtiment et édifice où vingt(20) personnes au moins peuvent se trouver à un moment donné pour le travail ou pour les loisirs.

Article 10.- Pour les besoins de sécurité et de protection civile, lesdits immeubles sont en plus des prescriptions ordinaires relatives aux règles de l'art, assujettis aux études géotechniques et aux contrôles de qualité des matériaux ainsi qu'aux prescriptions spéciales ci-après :

- respect des normes d'escaliers ;
- respect des normes de passage ;
- installation des portes coupe-feu ;
- installation des extincteurs ;
- installation des portes de sorties s'ouvrant à l'extérieur ;
- aménagement des couloirs pour aveugles et handicapés moteurs ;
- éclairage de toutes les issues.

Article 11.- (1) Le Maire peut ordonner par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans les immeubles non conformes aux dispositions du permis de construire délivré.

(2) La fermeture provisoire peut également être décidée, dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa (1) ci-dessus, pour les établissements dont le propriétaire ou l'exploitant ont refusé de procéder aux travaux d'aménagement qui leur ont été imposés, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

(3) Le Maire peut également, en cas d'urgence, ordonner l'évacuation de tout ou partie de l'immeuble si les prescriptions de sécurité ne sont pas respectées.

CHAPITRE III **DES REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE** **EN MATIERE DE CONSTRUCTION**

Article 12.- Les règles d'hygiène et de salubrité dans les bâtiments évoquées à l'article 2 du présent décret sont destinées à préserver la santé, notamment en ce qui concerne la circulation de l'air, l'ensoleillement, la protection contre l'humidité, les parasites, la toxicité par inhalation ou par contact, dans la conception de l'habitation

Article 13.- les bâtiments d'habitation doivent au minimum comporter :

- les pièces principales : celles utilisées pour le repos, l'agrément, les repas des occupants habituels et, en partie le cas échéant, pour la vie professionnelle ;
- les pièces de service : cuisines, cabinets de toilette, salles de bain, sanitaires, buanderies et séchoirs ; les dégagements : halls d'entrée, vestibules, escaliers et couloirs ;
- les dépendances : caves, greniers, bûchers et garages.

Article 14.- (1) Toute construction comportant des logements distincts doit disposer d'un local spécial clos, ventilé et aménagé pour le dépôt et l'évacuation facile des ordures.

(2) Ce local doit être tel que ni ordures, ni émanation de mauvaises odeurs ne peuvent pénétrer à l'intérieur d'une autre partie de la construction. Son sol et ses parois doivent être constitués ou revêtus de matériaux ou enduits imperméables et imputrescibles qui ne permettent en aucun cas l'intrusion des rongeurs, reptiles, insectes et autres parasites.

(3) Un poste de lavage et un système d'évacuation d'eau doivent être établis pour l'entretien.

Article 15.- Tout bâtiment d'habitation comptant plus de cinq (5) niveaux, rez-de-chaussée compris, doit :

- être muni d'un appareil élévateur automatique et ;
- disposer, pour prévoir les agressions aériennes, d'un mètre carré (m²) de surface de caves ou bunker par personne.

Article 16.- Les constructions de plus d'un niveau au dessus du rez-de-chaussée et comportant plusieurs logements doivent être munies de gaines ou passages conformes à la réglementation en vigueur pour l'installation éventuelle de tous les réseaux susceptibles de desservir chaque logement.

Article 17.- Les pièces principales doivent présenter les caractéristiques et répondre aux conditions suivantes :

- isolement satisfaisant des locaux qui, de par leur nature ou utilisation sont une source d'inconfort, de danger, d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité ;
- surface minimum au plancher égal à neuf mètres carrés (9m²) ;
- niveau du sol fini situé au moins à trente centimètres (30 cm) au dessus du point le plus haut du sol extérieur au nu de la façade, ou des façades de chaque pièce ;
- parois et planchers permettant un entretien facile ;
- hauteurs minima mesurées sous plafond de deux mètres quatre vingt centimètres (2,80 m).

Article 18.- (1) Le renouvellement d'air dans chaque logement doit être assuré de façon permanente, autant que possible par des baies ouvrant au moins sur deux façades parallèles.

(2) La ventilation des locaux servant à la fois de pièce principale et de cuisine doit être particulièrement active et comporter notamment une amenée d'air spéciale.

Article 19.- (1) Chaque pièce principale doit être éclairée au moyen d'une ou plusieurs baies donnant sur l'extérieur dont l'ensemble a une surface au moins égale au huitième de la surface du sol de cette pièce. La surface des parties des baies situées à moins de cinquante centimètre (50 cm) au-dessus du sol fini n'est pas prise en compte pour l'application du présent alinéa.

(2) Aucune baie donnant sur l'extérieur ne doit être masquée par une construction, partie de construction ou accident de terrain, vus à l'horizontale de son appui sous un angle supérieur à quarante cinq degrés (45°).

Article 20.- (1) Les dispositions des articles 18 et 19 ci-dessus sont également applicables aux cuisines.

(2) Le sol des cuisines doit être lisse, sans interstice, étanche et lavable à l'aide de produits détergers courants.

(3) Les murs et le plafond doivent être imperméables aux buées et lavables dans les mêmes conditions. L'étanchéité doit être assurée aux pieds des parois verticales.

Article 21.- Toute cuisine incorporée au bâtiment principal ou toute pièce à usage, même partiel, de cuisine doit comporter :

- un évier bénéficiant d'un éclairage naturel convenable et muni d'un écoulement d'eau siphonnée ;
- un robinet de puisage au-dessus de l'évier, dans le cas où la distribution d'eau est assurée ;
- une ventilation naturelle efficace permettant l'évacuation des buées, comportant notamment, une amenée d'air spéciale.

Article 22.- (1) Les buanderies, séchoirs, cabinets de toilette et salles de bain, ci-après désignés « salles d'eau », sont éclairés directement sur l'extérieur par une baie ouvrante, d'au moins cinquante centimètres carrés (50 cm²) de surface ouvrable et ventilés par un système comportant une amenée et une évacuation d'air.

(2) Les salles d'eau peuvent exceptionnellement être installées en position centrale c'est-à-dire sans baie ouvrant directement sur l'extérieur si elles comportent les gaines d'évacuation et un système d'amenée d'air permettant un renouvellement d'air efficace.

(3) Les sols, murs et plafonds sont établis dans les mêmes conditions fixées aux alinéas 2 et 3 de l'article 20 ci-dessus.

Article 23.- Les gaines, évoquées à l'article 22 ci-dessus, mesurent vingt centimètres (20 cm) dans la plus petite dimension et quarante centimètres carrés (40 cm²) de section, sont ventilées à la base par amenée d'air frais de section homologue. Des gaines individuelles peuvent être autorisées dans les constructions comportant plusieurs logements lorsque leurs dispositions sont conformes aux prescriptions édictées par arrêté municipal.

Article 24.- (1) Les sanitaires ne doivent pas communiquer directement ni avec les cuisines, ni avec les salles où se prennent normalement les repas.

(2) Lorsqu'ils ne sont pas reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, les cabinets d'aisance ne peuvent s'ouvrir sur une pièce principale.

Article 25.- Les sanitaires doivent être munis de revêtement de sol et de parois conformes aux prescriptions édictées pour les cuisines à l'alinéa 2 de l'article 20 ci-dessus. Leurs sièges sont en matériaux imperméables, à parois lisses et faciles à entretenir.

Article 26.- (1) Les sanitaires reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique doivent comporter une cuvette siphonnée et un dispositif combinant la chasse polluée avec le lavage de la cuvette.

(2) Ce dispositif doit exclure tout risque de pollution de l'eau potable par les eaux vannes.

Article 27.- Les sanitaires reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique doivent être aérés soit par :

- une baie ouvrante sur l'extérieur au moins égales à dix décimètres carrés (10dm²) ;
- une trémie, ne pouvant dépasser deux mètres (2m) de longueur, mesurant au moins dix centimètres carrés (10cm²) de section et raccordée à une baie de même dimension ouvrante sur l'extérieur ;
- l'ouverture et la fermeture de cette baie devant être assurées au moyen d'un dispositif pouvant être manœuvré de l'intérieur du cabinet ;
- un système de gaines, dans les conditions prévues à l'article 23 ci-dessus ;
- une baie libre de quarante décimètres carrés (40dm²) au moins, dont l'appui excède une hauteur de deux mètres (2m) au dessus du sol des locaux de part et d'autre, et qui débouche sur une salle d'eau ventilée directement sur l'extérieur.

Article 28.- Lorsqu'il ne peut être établi un raccordement à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, le cabinet d'aisance comporte une cuvette munie d'un dispositif d'occlusion efficace empêchant les émanations. Il est obligatoirement aéré directement sur l'extérieur par une baie ouvrante au moins égale à dix décimètres carrés (10dm²).

Article 29.- Les parois et les sols des pièces de dégagement doivent être facilement entretenus.

Article 30.- (1) Les cages des escaliers doivent être isolées des sous-sols ou en être séparées par des sas, ventilés soit directement sur l'extérieur soit par une courte gaine de forte section.

(2) Les portes des sas, évoqués à l'alinéa (1) ci-dessus, doivent être pleines et à fermeture automatique.

Article 31.- (1) Les escaliers faisant communiquer plus de trois (3) niveaux et dépourvus de baie ouvrant sur l'extérieur, doivent recevoir, à la partie inférieure de leur cage, de l'air frais au moyen d'une gaine horizontale en partie haute par une ouverture de section suffisante communiquant avec l'air libre et manœuvrée par une commande facilement accessible.

(2) Ces escalier doivent également comporter une ouverture centrale suffisante pour que l'ouverture supérieure éclaire le palier le plus bas.

Article 32.- (1) Dans les constructions comportant plusieurs logements, les escaliers, vestibules et couloirs des parties communes doivent être aérés de façon permanente.

(2) La largeur des escaliers, vestibules et couloirs évoqués à l'alinéa 1 ci-dessus, doit excéder un mètre dix centimètres (1,10 m). La hauteur et la largeur des marches d'une même volée demeurant constantes, les paliers ne doivent pas être coupés de marches isolées.

(3) Les portes palières des logements ne doivent pas gêner la circulation dans les escaliers, vestibules et couloirs.

CHAPITRE IV **DES REGLES D'ASSAINISSEMENT** **EN MATIERE DE CONSTRUCTION**

Article 33.- Au sens du présent décret, l'assainissement est la collecte, le traitement et la restitution, au milieu naturel des fluides simples pollués par les activités humaines.

Article 34.- Trois (3) systèmes d'assainissement sont autorisés :

- le système unitaire ou le tout à l'égout qui envoie toutes les eaux à la station d'épuration ;
- le système séparatif qui comporte deux (2) réseaux différents, l'un qui collecte les eaux usées et les amène à la station d'épuration et l'autre qui recueille les eaux pluviales et les conduit au milieu naturel ;
- l'assainissement individuel ou autonome correspond au traitement des eaux domestiques dans la parcelle concernée : eaux vannes et eaux usées.

Article 35.- La construction des fosses septiques et des puits perdus dans les unités d'habitation doit respecter la réglementation en vigueur.

Article 36.- (1) Un sanitaire distinct, intérieur ou extérieur au logement, doit être installé pour tout logement de plus d'une pièce principale.

(2) Un sanitaire au moins doit être installé par groupe de trois (3) logements comptant une seule pièce principale, à proximité de ces logements.

Article 37.- Il est interdit de placer un robinet de puisage d'eau à usage domestique dans un sanitaire qui n'est pas réservé à l'usage exclusif des habitants.

Article 38.- (1) Les eaux de pluies, les eaux usées doivent être évacuées rapidement et éloignées de la construction sans stagnation ni retour de liquide, matière ou gaz.

(2) Les parois intérieures des ouvrages appelés à recevoir les eaux et matières usées, avec ou sans mélange d'eaux pluviales ou de tout autre liquide, doivent être lisses et imperméables et leurs joints étanches aux liquides et gaz.

Article 39.- Les canalisations de chute des sanitaires et de descente d'eaux ménagères doivent être indépendantes des descentes d'eaux pluviales et prolongées par des tuyaux d'aération, dits d'évent ou de ventilation primaire, débouchant hors combles et loin de toute baie.

Article 40.- Dans le cas où les eaux ménagères et les eaux vannes sont évacuées à l'intérieur par un tuyau de chute commun, le système d'occlusion des appareils sanitaires et hydrauliques ainsi qu'une aération particulière dénommée ventilation secondaire pouvant éviter les désamorçages et le refoulement de l'eau de la garde des siphons, sont installés à proximité immédiate du siphon propre à chaque appareil.

Article 41.- Les branchements d'alimentation en eau et les colonnes de distribution doivent avoir une section suffisante pour desservir tous les immeubles conformément à la réglementation en vigueur.

Article 42.- (1) Toutes les précautions doivent être prises pour empêcher la pollution des conduites, réservoirs et citernes d'eau par les gaz provenant des évacuations d'eaux et matières usées ou polluées.

(2) Les réservoirs et citernes doivent être aménagés pour servir, éventuellement, à la lutte contre l'incendie.

CHAPITRE V

DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 43.- Les caractéristiques des matériaux de construction et leurs conditions de mise en œuvre devraient se conformer, lorsque celles-ci existent, aux normes édictées par l’Autorité nationale compétente en matière de normalisation, aux directives techniques d’utilisation communément admises par les professionnels et, en tout état de cause, aux règles de l’art de la construction.

Article 44.- Un arrêté du Ministre chargé de l’habitat précise, en tant que de besoin, les modalités d’application de certaines dispositions du présent décret.

Article 45.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d’urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 23 avril 2008

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

INONI EPHRAIM

DECRET N° 2008/0738/PM DU 23 AVRIL 2008
Portant organisation des procédures et modalités de
l'aménagement foncier.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier
Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 4 août 1995 ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du
Gouvernement ; modifié et complété par le décret n° 2007/268 du
7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un
Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les procédures et modalités d'exécution des opérations d'aménagement foncier et celles de création et de fonctionnement des organismes d'études et d'exécution des opérations d'aménagement foncier.

Article 2.- Sont considérés comme opérations d'aménagement foncier :

- la restructuration et la rénovation urbaines ;
- les lotissements ;
- les opérations d'aménagement concerté.

CHAPITRE II
DE LA RESTRUCTURATION ET DE LA
RENOVATION URBAINES

SECTION I
DEL'INITIATIVE DES OPERATIONS
DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES

Article 3.- (1) La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisés en secteur ancien,

destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

(2) La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et d'opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

Article 4.- L'Etat ou la commune arrête provisoirement qu'un site dont ils fixent le périmètre doit être restructuré ou rénové sur proposition :

- du Ministère chargé de l'urbanisme ;
- d'une commune ou ;
- d'un Groupement d'initiative foncière urbaine.

Article 5.- Un projet de restructuration ou de rénovation urbaine ne peut intervenir que s'il poursuit les objectifs énumérés à l'article 54 de la loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

Article 6.- Dans le cas d'un projet de restructuration ou de rénovation urbaine émanant de l'Etat, un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme précise :

- les modalités d'exécution ;
- les sources de financement ;
- les acteurs impliqués dans l'opération et leur rôle ;
- la destination finale de l'opération ;
- les modalités de reconnaissance et d'indemnisation des propriétaires avec ou sans titre foncier ;
- les modalités de création de la zone de recasement et d'attribution des parcelles dans ladite zone ;
- les modalités de récupération des coûts.

Article 7.- La Commune ou le groupement de communes concerné dispose d'un délai de trente (30) jours pour formuler leurs observations sur l'opération projetée après information des populations intéressées.

Article 8.- (1) Dans la cas d'un projet de restructuration ou de rénovation émanant d'une commune ou d'un groupement de communes, ces derniers adressent leur proposition motivée accompagnée des observations et revendications écrites des populations au Ministre chargé de l'urbanisme qui dispose d'un délai de soixante(60) jours pour prendre un arrêté suivant les dispositions de l'article 5 du présent décret.

(2) Un texte particulier du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modalités de consultation des populations concernées.

Article 9.- (1) Dans le cas d'une proposition de restructuration ou de rénovation émanant d'un groupement d'initiative foncière urbaine, celui-ci l'adresse par écrit au Maire de la Commune concernée.

(2) Une telle proposition contient impérativement un programme, un chronogramme et un plan de financement de l'opération projetée.

(3) Le Maire dispose d'un délai de trente(30) jours pour examiner et transmettre cette proposition, avec avis motivé, au Ministre chargé de l'urbanisme qui prend, le cas échéant, un arrêté suivant les dispositions de l'article 6 ci-dessus.

SECTION II **DES MODALITES TECHNIQUES D'EXECUTION D'UNE OPERATION DE** **RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES**

Article 10.- Toute opération de restructuration ou de rénovation urbaine doit être exécutée selon les étapes suivantes :

- une étude de faisabilité préalable détermine les conditions techniques, financières et les délais de l'opération ;
- la déclaration d'utilité publique des travaux d'études et de réalisation des opérations de restructurations ou de rénovation urbaine projetées conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'élaboration d'un plan de restructuration ou de rénovation urbaine conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun.

Article 11.- (1) Le plan de restructuration ou de rénovation urbaine doit faire ressortir :

- le diagnostic de l'existant avec un accent particulier sur l'enquête parcellaire et socio-économique ;
- les propositions d'aménagement ;
- le règlement spécifique d'urbanisme de la zone de restructuration ou de rénovation et ;
- les modalités de réalisation du projet de restructuration ou de rénovation.

(2) Les modalités de réalisation du projet concernent, dans le strict respect du plan approuvé, les mesures relatives :

- à la régularisation foncière ;
- au recasement des populations déplacées ;
- à l'indemnisation pécuniaire en nature des propriétaires fonciers.

CHAPITRE III **DES LOTISSEMENTS**

Article 12.- (1) Un lotissement est l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

(2) Sous peine de nullité des actes y afférents, tout lotissement de plus de quatre (4) lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente et à la réalisation d'un programme minimum d'aménagement comprenant :

- le bornage des blocs ;
- l'ouverture des voies et ;
- la construction de petits ouvrages de franchissement.

Article 13.- Il existe trois (3) types de lotissements :

- les lotissements domaniaux ;
- les lotissements communaux
- les lotissements privés.

SECTION I **DES LOTISSEMENTS DOMANIAUX ET COMMUNAUX**

Article 14.- Les lotissements domaniaux ou de l'Etat sont créés à l'initiative du Ministre chargé des domaines ou sur proposition du Préfet territorialement compétent.

Article 15.- A la demande du Ministre chargé des domaines ou du préfet territorialement compétent, le service local du Ministère chargé de l'urbanisme élabore un projet de lotissement.

Article 16.- (1) Le projet de lotissement, établi en cinq(5) exemplaires sur la base d'un levé topographie à l'échelle de 1/500è ou de 1/1000è, comprend notamment un rapport de présentation, l'altimétrie, la planimétrie, les lots à créer, le plan de voirie, les espaces verts, les aires de stationnement, les terrains de sport et les raccordements éventuels aux voies ferrées et d'eau.

(2) L'altimétrie indique les courbes de niveau espacées d'un (1) mètre pour les terrains de grande superficie ou relativement plats.

(3) La planimétrie indique les voies et les constructions existants ainsi que toutes les dénivellations sensibles, l'emplacement des arbres de haute tige, les lignes de réseaux.

(4) Pour chaque lot à créer, le projet doit faire ressortir la numérotation, la cotation, la superficie et la configuration.

(5) Le plan de voirie indique la trace des voies à conserver ou à élargir celles qui sont projetées, avec indication de leur largeur.

Article 17.- (1) Les indications relatives au raccordement éventuel aux voies ferrées ou aux voies d'eau ne concernent que les lotissements à usage industriel.

(2) Le projet de lotissement doit s'intégrer dans son environnement.

Article 18.- Tout projet de lotissement domanial comporte en annexe :

- un plan de situation à l'échelle 1/5000 ou de 1/10000 extrait d'un document de planification urbaine s'il en existe un, indiquant clairement la position du terrain ;
- un plan de toutes les emprises de voies et équipements permettant leur reversement au domaine public ;
- un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et, éventuellement, les conditions de leur réalisation par tranches ;
- un cahier de charges ;
- un règlement d'urbanisme du lotissement ;
- un programme d'équipements collectifs.

Article 19.- Le dossier complet du projet de lotissement domanial, dûment visé par le Maire de la Commune concernée, est transmis par le Préfet au Ministre chargé des domaines pour approbation.

Article 20.- L'approbation du lotissement domanial par le Ministre chargé des domaines intervient dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de transmission du dossier par le Préfet.

Article 21.- A la demande du Maire, les services techniques de la Mairie élaborent un projet de lotissement communal conformément aux dispositions des articles 16, 17 et 18 ci-dessus.

Article 22.- Le dossier complet du projet de lotissement communal est transmis par le Maire au Préfet territorialement compétent.

Article 23.- L'arrêté d'approbation du lotissement communal par le Préfet territorialement compétent intervient dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de transmission du dossier par le Maire.

SECTION II **DES LOTISSEMENTS PRIVÉS**

Article 24.- Les lotissements privés sont créés à l'initiative d'une personne privée, d'une personne morale publique ou privée ou d'un groupement d'initiative foncière urbaine.

Article 25.- Un lotissement privé ne peut être créé que si le terrain, support de l'opération, a un titre foncier.

Article 26.- Lorsque la décision de créer un lotissement privé est prise par une des personnes indiquée à l'article 24 ci-dessus, un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre dresse un projet de lotissement sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500 ou 1/1000è effectué par un géomètre inscrit au tableau de l'ordre et comprenant tous les éléments énumérés aux articles 16 et 18 du présent décret.

Article 27.- (1) Tout projet de lotissement privé comporte en annexe un plan de situation à l'échelle 1/5000è ou de 1/10000è et un rapport explicatif du parti d'aménagement adopté.

(2) Le plan de situation évoqué à l'article (1) ci-dessus est extrait du document de planification urbaine, s'il en existe, et indique clairement la situation du terrain.

Article 28.- Le rapport explicatif du parti d'aménagement adopté, évoqué à l'article 27 ci-dessus, comporte notamment les renseignements relatifs :

- à la densité d'occupation et l'estimation des capacités d'accueil ;
- au type de construction et à l'équipement de loisir ;
- au schéma des solutions proposées aux problèmes de l'alimentation en eau et en électricité, de traitement des eaux usées, des égouts, de l'évacuation des déchets et du réseau de lutte contre l'incendie ;
- aux transports en commun existants ;
- à la liste des propriétaires, des locataires et titulaires des droits réels concernés, avec délimitation de leurs parcelles ;
- à une évaluation des effets financiers, économiques et sociaux prévisibles ;
- à une estimation des conséquences sur l'environnement et ;
- aux prescriptions urbanistiques.

SECTION III **DE LA PROCEDURE D'INSTRUCTION ET DE** **L'AUTORISATION DE CREER DES LOTISSEMENTS PRIVES**

Article 29.- Le dossier complet du lotissement privé établi en cinq(5) exemplaires, est déposé à la Mairie du lieu de situation du terrain contre récépissé.

Article 30.- Outre les pièces techniques énumérées aux articles 27 et 28 ci-dessus, le dossier complet de lotissement privé comporte :

- une demande timbrée signée du propriétaire du terrain ou son mandataire ou d'une personne disposant d'un titre l'habilitant à lotir ;

- un certificat d'urbanisme
- l'engagement du lotisseur à achever les travaux prévus dans le projet ;
- l'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs ;
- un projet de statut réglementant l'association syndicale des acquéreurs ;
- un projet de statut réglementant l'association syndicale des acquéreurs.

Article 31.- (1) Lorsque la Commune du lieu de situation est pourvue d'un document de planification urbaine approuvé, le règlement du lotissement doit être conforme au règlement dudit document de planification urbaine.

(2) En l'absence d'un document de planification urbaine, le règlement du lotissement doit s'inspirer des règles générales d'urbanisme et de construction prévues par la loi.

Article 32.- Dès le dépôt du dossier, le maire vérifie la recevabilité de la demande. Si le dossier est incomplet, le Maire invite le demandeur dans les quinze (15) jours à le compléter.

Article 33.- (1) Dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande ou la fourniture des pièces complémentaires, le Maire transmet le dossier complet de demande d'autorisation de lotir à une commission d'examen composée ainsi qu'il suit :

- **Président** : le Maire ou son Représentant ;
- **Rapporteur** : le responsable local du Ministère chargé de l'urbanisme ;
- **Membres** :
- le responsable du service local du Ministère chargé du cadastre ;
- le responsable du service local du Ministère chargé de l'habitat ;
- le responsable local du Ministère chargé des domaines ;
- le responsable du service local du Ministère chargé de l'environnement ;
- le responsable du service local du Ministère chargé des forêts ;
- les représentants des concessionnaires des réseaux d'eau et d'électricité ;
- les représentations des ordres professionnels du secteur exerçant dans la localité, le cas échéant.

(2) La Commission ne peut valablement siéger qu'en présence de son Président, de son rapporteur et d'au moins deux tiers (2/3) de ses membres.

Article 34.- Le délai d'instruction court à partir de la date du dépôt de la demande de l'autorisation de lotir. Le délai normal d'instruction est de soixante (60) jours si le nombre de lots est inférieur à dix (10), dans le cas contraire il est de quatre vingt dix (90) jours maximum.

Article 35.- Après examen du dossier, la commission transmet son avis au Maire dans un rapport signé par au moins deux tiers (2/3) de ses membres.

Article 36.- (1) L'autorisation de lotir est accordée par arrêté municipal et notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

(2) En cas de refus, de prescription spéciale ou de sursis à statuer, la décision du Maire doit être motivée.

Article 37.- L'autorisation de lotir donnée doit être affichée sur le terrain et mise à la disposition du public sous peine de sanctions.

Article 38.- (1) L'autorisation est caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de vingt quatre (24) mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir. Ce délai peut être prorogé à trente six (36) mois au maximum.

(2) Le délai de prorogation peut être porté à six (6) ans pour les opérations d'aménagement réalisées par tranches.

Article 39.- (1) Les services techniques de la commune peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications nécessaires concernant notamment le respect des emprises des voies, la réservation des emprises nécessaires à l'implantation des différents équipements publics et espaces verts prévus dans le plan de lotissement approuvé.

(2) Un procès verbal est dressé à l'issue de chaque visite.

SECTION IV **DE LA COMMERCIALISATION OU DE L'ATTRIBUTION** **DES LOTS DANS UN LOTISSEMENT**

Article 40.- Toute commercialisation ou attribution de lots dans un lotissement avant l'obtention de l'autorisation de lotir est formellement interdite.

Article 41.- (1) Avant toute cession de lot dans un lotissement, les services locaux du Ministre chargé de l'Urbanisme et les services techniques de la Mairie s'assurent, selon le cas, de l'exécution des travaux de viabilisation.

(2) Suivant les zones, le maire peut fixer par arrêté le niveau minimum d'aménagement nécessaire pour la viabilisation des lotissements.

Article 42.- (1) Quatre (4) formes de cession de lot sont possibles :

- la promesse de vente qui doit être accompagnée du règlement de lotissement, du cahier de charges et de l'autorisation de lotir ;
- la vente à l'état futur d'achèvement : le lotisseur peut procéder à la vente des lots s'il justifie d'une garantie d'achèvement des travaux ;
- la vente par étapes : le lotisseur peut obtenir l'autorisation de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation ;
- la vente après travaux : avant de commercialiser, le lotisseur doit justifier du respect des règles d'urbanisme par une déclaration d'achèvement des travaux et l'obtention d'un certificat d'achèvement des travaux délivré par le maire, sur la base de la vérification des implantations des lots et la matérialisation des emprises des voies et équipements publics.

(2) Le certificat d'achèvement des travaux, l'autorisation de vente par étape, de vente à l'état futur d'achèvement des travaux ou de promesse de vente sont délivrés par le Maire, après avis du service local du Ministère chargé de l'urbanisme.

Article 43.- (1) Toute transaction immobilière dans un lotissement doit comporter outre les dossiers techniques prévus par la réglementation en vigueur, un certificat d'achèvement des travaux, ou d'une autorisation de vente par étapes ou de vente à l'état futur d'achèvement, ou de promesse de vente.

(2) La mise en valeur d'une parcelle est subordonnée à la réalisation, au niveau du bloc incluant celle-ci, du programme minimum prévu à l'article 12 ci-dessus.

SECTION V **DE LA MODIFICATION DES LOTISSEMENTS**

Article 44.- (1) Lorsque les propriétaires détenant les deux tiers (2/3) de la superficie d'un lotissement demandent une modification, l'autorité ayant approuvé et autorisé ledit lotissement peut prononcer la modification de tout ou toute partie des documents, notamment, le cahier de charges et le règlement du lotissement.

(2) Cette modification doit être compatible avec les règles d'urbanisme applicables au secteur où se situe ledit lotissement.

CHAPITRE IV

DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT CONCERTE

Article 45.- (1) Les opérations d'aménagement concerté sont celles menées par la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, par un aménageur et les populations concernées. L'aménagement concerté est donc un mode de production de terrains équipés.

(2) L'aménagement concerté peut être autorisé sur les concessions du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et d'un aménageur public ou privé.

Article 46.- Une opération d'aménagement concerté est créée à l'initiative :

- de l'Etat ;
 1. d'une commune ;
 2. d'un groupement de communes ;
 3. d'un aménageur public ou privé ;
 4. d'un groupement d'initiative foncière urbain.

Article 47.- (1) Lorsqu'une commune est dotée d'un document de planification urbaine approuvé, le périmètre d'une opération d'aménagement concerté est délimité par arrêté du Préfet territorialement compétent après :

- délibération du Conseil Municipal ;
- avis des services locaux du Ministère chargé de l'urbanisme ;
- consultation des populations concernées.

(2) Au cas où la commune n'est pas dotée d'un document de planification urbaine approuvé ou si l'opération d'aménagement concerté est prescrite par arrêté du Ministre chargé des domaines, le périmètre de ladite opération d'aménagement concerté est délimité par un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 48.- Le dossier de création d'une zone d'aménagement concerté comporte les éléments suivants :

- un rapport de présentation qui indique l'objet, l'état du site et son environnement naturel ou urbain, l'objet et éventuellement l'étude d'impact ;

- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du périmètre de la zone d'aménagement concerté ;
- une convention signée entre les populations et l'aménageur indiquant les engagements réciproques des parties ;
- une notice sur les modes de réalisation ;
- une indication du document de planification urbaine applicable à l'intérieur de la zone.

Article 49.- (1) Le dossier complet de demande de création de la zone d'aménagement concerté est déposé à la mairie du lieu de sa situation.

(2) Le Maire le transmet à la commission d'examen définie à l'article 33 ci-dessus.

(3) Après l'instruction, la commission dresse un rapport signé de ses membres qu'elle transmet au maire.

Article 50.- (1) L'autorisation de la création d'une zone d'aménagement concerté est accordée par arrêté du Préfet après avis du Conseil municipal.

(2) La décision du Préfet doit être motivée en cas de refus, de prescription spéciale ou de sursis à statuer.

Article 51.- Le plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté dénommé plan d'aménagement de zone comporte :

- un rapport de présentations qui indique les perspectives d'orientation, le parti d'aménagement, le programme d'équipement ;
- des documents graphiques à l'échelle de 1/1000 ou 1/2000 qui indiquent les voies de circulation, les ouvrages et les installations les plus importantes, les servitudes d'utilité publique ;
- un règlement qui indique les règles applicables dans les îlots soumis au document de planification urbaine en vigueur ;
- les règles d'apurement des statuts fonciers, les mécanismes de récupération des coûts ;
- une convention entre les différentes parties prenantes ;

- un cahier des charges qui définit les choix et obligations de chaque partie au cours de la réalisation du plan d'aménagement de la zone.

Article 52.- (1) La modification d'un plan d'aménagement de la zone se fait suivant la même forme prescrite pour la réalisation.

(2) Cette modification est prescrite d'office par le Préfet notamment pour mettre le plan d'aménagement de la zone en conformité avec un nouveau document de planification en cours d'élaboration.

Article 53.- Le Ministre chargé de l'urbanisme arrête un modèle de convention et de cahier des charges types pour toutes les zones d'aménagement concerté.

Article 54.- (1) Toutes les opérations d'aménagement foncier doivent prévoir des emprises d'équipements et d'infrastructures d'assainissement tels que les stations de pompage ou de traitement des eaux usées.

(2) Les emprises mentionnées à l'alinéa (1) ci-dessus font l'objet d'un reversement au domaine des collectivités territoriales décentralisées et doivent être protégées ou transformées en espaces verts en attendant la mise en place d'un dispositif de gestion ou de traitement des eaux usées.

CHAPITRE V **DES MODALITES DE CREATION ET DE FONCTIONNEMENT DES** **ORGANISMES D'AMENAGEMENT**

SECTION I **DES AGENCES D'URBANISME**

Article 55.- Les agences d'urbanisme sont des organismes ou des associations de réflexion, d'études et de contrôle ayant pour mission de :

- suivre les évolutions urbaines ;
- participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et ;

de préparer les projets de développement communaux dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.

Article 56.- (1) Les agences d'urbanisme sont créées à l'initiative des communes ou des groupements de communes avec l'Etat.

(2) Elles peuvent être créées à l'initiative des communes ou groupement de communes avec les établissements publics d'aménagement ou de développement du territoire.

Article 57.- (1) Les agences d'urbanisme fonctionnent sous la forme de bureaux d'études ou en bureaux de conseils auprès de leur commune.

(2) Elles jouissent d'une autonomie de Gestion.

Article 58.- Les ressources des agences d'urbanisme proviennent, pour les bureaux d'études, des subventions totales et pour les associations, des subventions partielles. Dans ce dernier cas, elles peuvent faire rémunérer leur prestation par la commune et les autres organismes demandeurs.

Article 59.- Pour être valables, les propositions des agences d'urbanisme doivent être approuvées par des délibérations du conseil municipal concerné

SECTION II **DES GROUPEMENTS D'INITIATIVE** **FONCIERE URBAINE**

Article 60.- La création des groupements d'initiative foncière urbaine est justifiée, entre autres, dans les cas suivants :

- opération de remembrement de parcelle, modifications relatives aux droits de propriété et la réalisation des travaux d'équipements nécessaires ;
- groupement de parcelles en vue de conférer l'usage à un tiers par bail, ou d'en faire apport dans le capital d'un établissement public ou société d'aménagement ;
- opération de restructuration et ou de rénovation urbaine.

Article 61.- Les conditions de création d'un groupement d'initiative foncière urbaine sont celles fixées à l'article 8 de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

Article 62.- Après approbation de sa création et de ses objectifs par la Commune de la localité, les groupements d'initiative foncière urbaine peuvent prétendre à l'assistance technique de l'Etat, des Collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics ou des personnes privées.

Article 63.- L'approbation de leur création par le Maire et le Conseil municipal vaut approbation du programme des groupements d'initiative foncière urbaine.

Article 64.- Les groupements d'initiative foncière urbaine ne peuvent en aucun moment se prêter à la spéculation foncière.

CHAPITRE VI
DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALE

Article 65.- Des arrêtés du Ministre chargé de l'urbanisme précisent, en tant que de besoin, les mesures d'application du présent décret.

Article 66.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 avril 2008

LE PREMIER MINISTRE
CHEF DU GOUVERNEMENT,

INONI EPHRAÏM

DECRET N°2008/ 0739/PM DU 23 AVRIL 2008
Fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 4 août 1995 ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ; modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les règles d'utilisation du sol et de la construction.

Article 2.- Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont :

- le certificat d'urbanisme ;
- l'autorisation de lotir ;
- le permis d'implanter ;
- le permis de construire ;
- le permis de démolir ;
- le certificat de conformité.

Article 3.- Dans un centre urbain, les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction s'imposent à tous, et notamment aux Administrations publiques et aux concessionnaires de services publics de l'Etat.

CHAPITRE II **DU CERTIFICAT D'URBANISME**

Article 4.- La demande de certificat d'urbanisme doit préciser l'identité du demandeur, du propriétaire s'il est autre que le demandeur, l'adresse, la superficie et les références du titre foncier s'il en existe, ainsi que la nature du projet.

Article 5.- (1) La demande de certificat d'Urbanisme, établie sur formulaire administratif timbré au tarif en vigueur, doit être accompagnée d'un plan de situation du terrain.

(2) Elle est adressée au Maire de la Commune concernée et déposée contre récépissé.

Article 6.- Le Maire procède à l'instruction de la demande. Il peut requérir, éventuellement l'avis technique du service local du ministère chargé de l'urbanisme ou d'un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre. Cet avis doit intervenir dans un délai maximum de soixante douze (72) heures.

Article 7.- Le certificat d'urbanisme est délivré par le Maire dans un délai de quinze(15) jours à compter de la date de dépôt du dossier. Une copie est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Article 8.- (1) Le certificat d'urbanisme doit indiquer ou préciser :

- les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;
- les limitations administratives au droit de propriétés affectant le terrain ;
- la desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus.

(2) Il doit répondre en outre aux questions posées par le demandeur dans le formulaire de demande. Selon le cas, il doit indiquer :

- la constructibilité du terrain ;
- les possibilités de réaliser une opération déterminée ;
- la surface hors œuvre nette résiduelle en cas de division d'un terrain bâti et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain.

Article 9.- (1) Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut, conformément aux dispositions de l'article 8 ci-dessus, être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, il doit indiquer :

- les dispositions d'urbanisme à respecter en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- les conditions juridiques, techniques et financières nécessaires à la réalisation de l'occupation ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à sa réalisation ;
- la durée de validité du certificat si celle-ci doit excéder six(6) mois

(2) En aucun cas, la durée de validité du certificat d'urbanisme ne peut être supérieure à un an.

Article 10.- Dans le cas où le terrain ne peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, le certificat d'urbanisme précise les motifs tirés des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété ou des conditions de desserte par les équipements publics qui s'y opposent.

Article 11.- Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation tendant à affecter le terrain à la construction ou à y réaliser une opération déterminée, le certificat d'urbanisme doit en faire état.

Article 12.- (1) Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée de six (6) mois, sur demande présentée un(1) mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

(2) la demande de prorogation, formulée par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article 5 du présent décret.

Article 13.- Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe les modèles de demande et de certificat d'urbanisme.

CHAPITRE III **DU PERMIS D'IMPLANTER**

Article 14.- L'implantation d'une construction non éligible au permis de construire ou la modification des constructions existantes sont subordonnées à l'obtention d'un permis d'implanter délivré par le Maire de la Commune concernée.

Article 15.- (1) La demande du permis d'implanter est présentée pour des constructions obéissant aux dispositions de l'article 105 de la loi n°2004/003 susvisée.

(2) Cette demande doit préciser outre l'identité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, la nature, la surface hors œuvre et la dimension de la construction.

Article 16.- (1) Le dossier de demande de permis d'implanter établi en deux exemplaires comprend :

- une demande timbrée au tarif réglementaire établie sur formulaire administratif ;
- un certificat d'urbanisme ;
- une attestation de jouissance paisible, signée du chef du quartier du lieu de situation de la parcelle et de deux(2) riverains
- un plan de situation ;
- un plan sommaire de la construction projetée ;
- un devis sommaire descriptif et estimatif.

(2) Ce dossier est déposée contre récépissé.

Article 17.- Un sursis à statuer peut-être opposé à une demande de permis d'implanter :

- lorsqu'il existe un document de planification urbaine en cours d'élaboration ;
- lorsqu' 'un projet de modification d'un document de planification urbaine est envisagé.

En outre, l'instruction doit se conformer aux prescriptions spéciales édictées par les documents de planification urbaine.

Article 18.- Dans les cinq (5) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée de l'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis d'implanter comprenant le nom du demandeur, le numéro

et la date d'enregistrement de la demande, la situation du terrain, ainsi que la destination de la construction.

Article 19.- (1) Le permis d'implanter est réputé acquis à l'issue du délai de quinze(15) jours si aucune décision n'a été notifiée au demandeur.

(2) Il est périmé si les constructions ne sont pas réalisées dans le délai d'un an à compter de sa date de délivrance.

Article 20.- (1) Le bénéficiaire du permis d'implanter doit afficher sur le terrain, de manière visible et pendant toute la durée des travaux, le numéro, la date de délivrance du permis ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) Il adresse au Maire de la Commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la Commune ou de l'Etat, de vérifier l'implantation pour s'assurer de la salubrité et de l'alignement de l'ouvrage.

(3) Les matériaux utilisés doivent être des matériaux provisoires et précaires.

Article 21.- Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles de demande de permis d'implanter et de déclaration d'ouverture de chantier.

CHAPITRE IV **DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Article 22.- (1) Toute personne désirant entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit au préalable, obtenir un permis de construire délivré par le Maire de la Commune concernée.

(2) Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Article 23.- (1) Les ouvrages ci-après n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire :

- les ouvrages souterrains ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations des lignes ou les câbles ;

- les ouvrages d'infrastructures des voies de communications ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructures portuaires ou aéroportuaires ;
- les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ;
- les modèles de constructions implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée ;
- l'immobilier urbain implanté sur le domaine public ;
- les statues, monuments et œuvres d'art lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à douze (12) mètres au dessus du sol et moins de quarante (40) mètres cubes de volume ;
- les poteaux, pylônes ou candélabres ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques implantés par les concessionnaires publics.

(2) Toutefois, avant le démarrage des travaux, les ouvrages cités à l'alinéa (1) ci-dessus, sont soumis au régime du permis d'implanter.

Article 24.- (1) La demande de permis de construire est présentée par le propriétaire du terrain ou son mandataire.

(2) la demande doit préciser l'identité du demandeur ou de son mandataire, la situation et la superficie du terrain, la nature des travaux et la destination des constructions.

Article 25.- (1) Le dossier de demande de permis de construire est établi en cinq(5) exemplaires et comprend :

- une demande timbrée au tarif règlementaire établie sur formulaire administratif signé par le propriétaire du terrain ou son mandataire ;
- un certificat d'urbanisme ;
- un certificat de propriété datant de moins de six(6) mois ou un acte du Ministre chargé des Domaines en tenant lieu ;
- un devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux ;
- un plan de masse des constructions à éditer ou à modifier, et de situation du terrain ;

- des plans d'exécution comprenant le plan de fondations, de distribution, de toiture, de façades, de coupes et de structure s'il ya lieu à des échelles définies dans le modèle de demande de permis de construire ;
- un système d'assainissement.

(2) Ces plans sont dressés conformément aux dispositions de l'article 109 de la loi n° 2004/003 précitée.

Article 26.- Les exemplaires du dossier de permis de construire adressés au Maire de la Commune dans laquelle la construction est envisagée doivent être déposés contre récépissé.

Article 27.- Dans les quinze(15) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis de construire comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, adresse du terrain, surface hors œuvre nette, destination de la construction.

Article 28.- Le délai d'instruction de la demande de permis de construire est fixé à quarante cinq(45) jours à compter de la date de dépôt du dossier. Un sursis à statuer peut être opposé à une demande de permis de construire conformément aux dispositions de l'article 17 ci-dessus.

Article 29.- (1) Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux (2) ans à compter de sa date de délivrance expresse ou tacite.

(2) Il en est de même si les travaux sont interrompus et constatés pendant une période supérieure à une année. La reprise des travaux est subordonnée au renouvellement du permis de construire, sur demande motivée de l'intéressé.

Article 30.- (1) Les dossiers sont transmis dès leur réception à la commission d'examen du permis de construire composée ainsi qu'il suit :

- **Président :** le Maire ou son Représentant ;
- **Rapporteur :** le responsable local du Ministère chargé de l'urbanisme ;
- **Membres :**
 1. le responsable local du Ministère chargé de l'habitat ;
 2. le responsable local du Ministère chargé de l'environnement ;

3. le responsable local du Ministère chargé de la culture, lorsque le permis de construire est sollicité en vue de réaliser les travaux évoqués à l'article 22 (2) ci-dessus sur des constructions classées au patrimoine culturel national ou de l'humanité.
4. le représentant du LABOGENIE ;
5. le représentant du Corps National des Sapeurs Pompiers ;
6. le représentant des Ordres Professionnels du secteur exerçant dans la localité.

(2) Le président de la commission d'examen du permis de construire apprécie les ordres professionnels à convoquer, en fonction de la complexité et de la nature de l'ouvrage à construire.

Article 31.- (1) La commission d'examen de permis de construire se réunit en tant que de besoin, sur invitation de son Président qui transmet aux membres tout ou partie du dossier, au moins cinq(5) jours avant la date de la réunion.

(2) Les décisions de la commission d'examen de permis de construire sont prises à la majorité simple des membres présents et consignées dans un procès-verbal.

(3) La décision définitive est notifiée au demandeur par le Maire.

Article 32.- Le permis de construire est réputé acquis à l'issue du délai de quarante cinq(45) jours, si aucune décision de rejet n'a été notifiée au demandeur.

Article 33.- (1) Le bénéficiaire du permis de construire doit afficher sur le terrain, de manière visible, et pendant toute la durée du chantier, le numéro et la date de délivrance du permis ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) Il adresse au Maire de la commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la commune ou de l'Etat de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

(3) Un procès-verbal d'implantation est établi contradictoirement à cet effet par le maître d'œuvre et les services de contrôle.

Article 34.- Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles de demande et de permis de construire, ainsi que les indications à porter sur les documents joints à celle-ci.

CHAPITRE V **DU PERMIS DE DEMOLIR**

Article 35.- (1) Toute personne désirant démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un permis de démolir à l'exclusion des constructions sommaires, précaires et temporaires.

(2) Cette obligation s'impose notamment à l'Etat, aux Collectivités territoriales Décentralisées, aux établissements publics et aux concessionnaires de services publics, ainsi qu'aux personnes privées.

(3) Est assimilé à une démolition, l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre impossible ou dangereuse l'utilisation d'un bâtiment.

Article 36.- La demande de permis de démolir est présentée soit par le propriétaire du bâtiment, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exécuter les travaux.

Article 37.- Le dossier de demande du permis de démolir est établi en cinq(5) exemplaires et comprend :

- une demande timbrée au tarif réglementaire ;
- le plan de situation ;
- le plan de masse de constructions à démolir ou à conserver.

Article 38.- La demande doit préciser :

- les conditions actuelles d'utilisation et d'occupation du bâtiment ;
- la surface de planchers hors œuvre nette ;
- les motifs de l'opération projetée ;
- la nature et l'importance des travaux nécessaires en cas de démolition partielle ;
- les mesures techniques de stabilité et sécurité des parties à conserver ;
- les mesures techniques de sécurité du voisinage.

Article 39.- (1) Les exemplaires du dossier de permis de démolir, adressés au Maire de la Commune du lieu de situation du bâtiment, sont déposés contre un récépissé.

(2) dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, adresse du terrain et s'il y a lieu, nombre de bâtiments et surface hors œuvre nette de plancher dont la démolition est projetée.

Article 40.- (1) Les dossiers sont transmis au fur et à mesure de leur réception par le Maire, à une commission composée ainsi qu'il suit :

Président : le Maire ou son Représentant ;

Rapporteur : le responsable local du Ministère chargé de l'urbanisme ;

Membres :

1. le responsable local du Ministère chargé de l'habitat ;
2. le responsable local du Ministère chargé de la culture ;
3. le responsable local du Ministère chargé du tourisme ;
4. le responsable local du Ministère chargé de la protection civile ;
5. le responsable local du Ministère chargé de l'environnement ;
6. le responsable local du Ministère chargé de la construction ;
7. le responsable local du Corps National des Sapeurs Pompiers.

(2) La commission se réunit, en tant que de besoin, sur convocation de son Président. Le Maire est tenu de transmettre aux membres tout ou partie du dossier au moins cinq (5) jours avant la date de la réunion.

Article 41.- (1) Le délai d'instruction de la demande de permis de démolir est de quarante cinq (45) jours à compter de la date de dépôt du dossier.

(2) Le permis de démolir est réputé acquis si à l'issue du délai de quarante cinq (45) jours, aucune décision de rejet n'a été notifiée au demandeur.

(3) Toute décision de rejet ou de sursis à statuer doit être motivée.

Article 42.- Le permis de démolir est périmé si la démolition n'est pas entreprise dans un délai d'un (1) an à compter de la date de délivrance expresse ou tacite du permis de démolir.

Article 43.- (1) Le bénéficiaire du permis de démolir doit afficher sur le terrain, de manière visible, et pendant toute la durée du chantier le numéro et la date de délivrance du permis ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) Il adresse au Maire de la Commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la commune ou de l'Etat de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

Article 44.- Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles de demande et de permis de démolir.

CHAPITRE VI **DU CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Article 45.- (1) Dans un délai de trente (30) jours à compter de la date d'achèvement des travaux, le bénéficiaire de la construction ou son mandataire établit une déclaration attestant cet achèvement, conformément au modèle fixé par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

(2) Dans le cas où les travaux soumis aux permis de construire ont été dirigés par un architecte, celui-ci déclare la conformité des travaux avec prescriptions du permis de construire.

Article 46.- La déclaration d'achèvement des travaux, établie en deux (2) exemplaires et accompagnée d'un plan de récolement, est déposée à la mairie contre récépissé.

Article 47.- Le Maire s'assure, par le plan de récolement des travaux, qu'en ce qui concerne notamment l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, lesdits travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.

Article 48.- Pour les immeubles recevant du public ou de grande hauteur, le Maire doit requérir les avis respectivement du Corps National des Sapeurs Pompiers et du LABOGENIE.

Article 49.- (1) Si les travaux ont été réalisés dans des conditions régulières, le Maire délivre le certificat de conformité dans le délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

(2) Dans le cas contraire, le déclarant est avisé dans le même délai par le Maire des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré et il est informé des sanctions légales dont il est passible ou des modifications à effectuer.

CHAPITRE VIII **DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

Article 50.- Les conditions de délivrance du permis de bâtir sont explicitées dans le texte relatif à l'aménagement foncier.

Article 51.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 avril 2008

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

INONI EPHRAÏM

DECRET N° 2008/0740/PM DU 23 AVRIL 2008

**Fixant le régime des sanctions applicables aux
Infractions aux règles d'urbanisme**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu La constitution ;
- Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
- Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre.

DECRETE :

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

Article 2.- Les infractions visées par le présent décret concernent :

- le non respect des règles et obligations ci-après :
- alignement et servitude publique ;
- présentation d'un permis de construire ou d'implanter ;

- présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement ;
- hauteur du bâtiment.
- le non respect des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction ;
- l'occupation ou l'empiètement du domaine public, du domaine privé de l'Etat, ou du domaine des Collectivités territoriales Décentralisées.

CHAPITRE II

DE L'ALIGNEMENT ET DES SERVITUDES PUBLIQUES

Article 3.- (1) L'alignement, au sens du présent décret, est la limite séparative de voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Cette limite vaut verticalement, à l'aplomb d'elle-même.

(2) L'alignement vise à dégager la rue des constructions d'auvents, d'encombres ou d'étalages nuisibles à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique. Il détermine avec les règles de prospect et d'emprise au sol, la forme des rues.

Article 4.- (1) Les règlements des documents de planification urbaine peuvent également imposer des servitudes de reculement. Il peut s'agir du :

- recul de toute construction par rapport à la bordure extérieure de l'emprise de toute voie publique ;
- retrait de l'alignement des constructions ou servitudes de visibilité aux abords des carrefours ou des virages.

(2) le non respect de ces dispositions qui visent l'embellissement des centres urbains constitue une infraction aux règles d'urbanisme

Article 5.- (1) La sanction applicable au non-respect de l'alignement est la démolition, à la charge du propriétaire de l'immeuble, par le Maire de la commune concernée, conformément aux dispositions de l'article 87 de la loi n° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes.

(2) cette démolition est faite sans préjudice d'une action judiciaire en dommages et intérêts.

Article 6.- Les servitudes d'utilité publique sont instituées pour garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation et le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre pour protéger un site particulièrement précieux pour la communauté.

Article 7.- Sont considérées comme servitudes d'utilité publique :

- ❖ les servitudes relatives à la conservation du patrimoine :
 - naturel tels que la forêt, le littoral maritime, les eaux, les réserves naturelles, les parcs nationaux et les réserves foncières ;
 - culturel tels que les monuments historiques et le patrimoine architectural urbain ;
 - sportif tel que le complexe sportif.
- ❖ les servitudes relatives à la protection et à l'utilisation de certaines ressources et équipements :
 - énergie électrique ;
 - hydrocarbures ;
 - mines et carrières ;
 - réseaux de communication : voies ferrées, voiries, centraux téléphoniques, zones aéroportuaires.
- ❖ les servitudes relatives à l'eau et à l'assainissement :
 - les cours d'eau et leurs rivages immédiats ;

- les zones inondables ;
 - les zones côtières ;
 - les canalisations d'eau.
- ❖ les servitudes relatives à la défense nationale :
- les terrains d'atterrissage destinés à l'armée ;
 - les postes et ouvrages militaires ;
 - les champs de tir.
- ❖ Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique :
- les cimetières ;
 - les zones de risque naturel prévisible.

Article 8.- (1) Les constructions érigées sur les servitudes d'utilité publique ne sont pas indemnisables, sauf si ces servitudes portent atteinte à un droit acquis.

(2) Les constructions en violation du respect des servitudes d'utilité publique sont sanctionnées conformément aux dispositions de l'article 4 du présent décret.

CHAPITRE III **DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU** **D'IMPLANTER ET DU LOTISSEMENT**

Article 9.- (1) La construction d'un édifice sans permis de construire ou d'implanter constitue une infraction aux règles d'urbanisme.

(2) Les infractions commises à l'occasion de l'utilisation d'un terrain par le placement d'installations fixes ou mobiles peuvent être imputées à celui qui les a placées, ainsi qu'au propriétaire qui y a consenti ou les a tolérées.

(3) Les infractions évoquées aux alinéas (1) et (2) ci-dessus sont sanctionnées conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment celles de l'article 87 de la loi 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes et celles de l'article 125 de la loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

Article 10.- (1) Pour les infractions énumérées à l'article 9 ci-dessus, le Maire ou l'autorité administrative compétente applique une sanction pécuniaire proportionnelle à l'état d'avancement des travaux. En outre il peut se constituer partie civile et saisir le tribunal compétent sans consignation préalable.

(2) Le tribunal peut ordonner :

- la remise en état des lieux et la cessation de l'utilisation abusive ;
- l'exécution d'ouvrage et des travaux d'aménagement ou ;
- le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

Article 11- (1) Le lotisseur a l'obligation de présenter à tout acquéreur le cahier des charges et la décision d'approbation de son plan de lotissement. Pendant l'opération de lotissement, il est tenu de veiller au respect des dispositions du cahier des charges par les acquéreurs.

(2) Dans la limite des dispositions de l'alinéa (1) ci-dessus, le lotisseur est tenu, au risque d'engager sa propre responsabilité, d'informer l'autorité Administrative compétente de toute infraction commise par un acquéreur au cours de la mise en valeur de sa parcelle.

(3) Le lotisseur qui ne se conforme pas aux prescriptions des alinéas (1) et (2) ci-dessus encourt les sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Article 12- (1) Tout acquéreur de parcelle dans un lotissement approuvé, qui constate un non-respect du cahier de charges, est fondé à adresser une requête écrite à l'autorité ayant approuvé le plan afin de contraindre le lotisseur à la respecter

(2) Si le requérant n'obtient pas une réponse de cette autorité administrative dans un délai de soixante (60) jours, il saisit le tribunal compétent.

CHAPITRE IV

DES AUTORITES CHARGEES DU RESPECT DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE ET DES REGLES GENERALES D'URBANISME

Article 13- (1) Ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions déterminées à l'article 2 du présent décret, les personnes désignées à l'article 118 de la loi régissant l'Urbanisme au Cameroun, accompagnées

éventuellement des officiers de police judiciaire. Lesdites personnes ont accès au chantier et aux bâtiments pour faire toutes recherches et constatations utiles.

(2) Ces personnes doivent être désignées en fonction de leur qualification professionnelle.

Article 14- L'accès à un chantier par les personnes visées à l'article 13 ci-dessus est subordonné à la présentation d'un mandat ou d'un ordre de mission.

article 15- Toute personne faisant obstacle sans raison valable à l'exercice du mandat de visite prévu à l'article 118 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun, sera puni conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article 16- Sont habilités à veiller à la bonne application des dispositions des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction :

- les services déconcentrés techniques de l'Etat ;
- les organismes d'études et d'exécution œuvrant pour le compte de la puissance publique ;
- les établissements publics d'aménagement ;
- les groupements d'initiative foncière urbaine ;
- les ordres professionnels : Urbanistes, Architectes, Géomètres, Ingénieurs ;
- les concessionnaires de service public ;
- les populations et ;
- les groupes organisés.

Article 17- Tout organisme énuméré à l'article 16 ci-dessus qui constate la violation d'une disposition d'un document de planification urbaine ou d'une règle générale d'urbanisme et de construction, est tenu d'en informer le Maire concerné, par écrit.

Article 18- Si au bout de quatre vingt dix (90) jours, le Maire ne sanctionne pas l'infraction en question, les personnes énumérées à l'article 16 ci-dessus, peuvent saisir l'Autorité administrative ayant approuvé le document de planification urbaine.

Article 19- (1) L'occupation ou l'empiètement sur le domaine public, le domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées sans obtention préalable d'une autorisation de l'Autorité administrative compétente constitue une infraction passible des sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

(2) Un arrêté du Maire territorialement compétent fixe, conformément à la législation en vigueur, les amendes sanctionnant les empiètements du domaine communal.

(3) Les règlements des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction peuvent fixer des zones où aucune installation n'est tolérée.

CHAPITRE V

DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 20- (1) Toute dégradation de la chaussée ou destruction des équipements annexes de la voie publique entraîne leur remise à l'état par l'auteur desdites dégradations, sans préjudice des autres sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

(2) En cas de refus de réparer, le Maire ou toute autorité compétente peut saisir les juridictions compétentes en réparation des dommages consécutifs à ces dégradations, sans consignation préalable.

Article 21- Le Ministre chargé de l'urbanisme et le Maire territorialement compétent déterminent, respectivement en tant que de besoin, les autres autorités de l'Etat et de

la commune compétentes pour saisir les juridictions, en cas de dégradation ou destruction de la chaussée ou d'équipements annexes.

Article 22:- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé le 23 avril 2008

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

INONI EPHRAIM

**DECRET N° 2013/0042/PM/ DU 23 JANVIER 2013
Modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°2008/0739/PM
du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
Vu le décret n°92/089 du 04 mai 1992 présent les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 04 Août 1995 ;
Vu le décret n° 2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2011/409 du 9 décembre 2011 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2012/384 du 14 septembre 2012 portant organisation de l'habitat et du développement urbain ;
Vu le décret n° 2008/739/PM du 23 Avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

DECRETE :

Article 1^{er}.- Les dispositions des articles 6, 25, 28, 30, 33, 49 et 50 du décret n° 2008/739 / PM du 23 Avril 2008 susvisé sont modifiées et complétées ainsi qu'il suit :

« Article 6 (nouveau).- (1) Le Maire procède à l'instruction de la demande. Il requiert l'avis technique du service déconcentré compétent du Ministère chargé de l'urbanisme ou d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des Urbanistes.

(2) Cet avis, auquel est annexé un procès-verbal de descente sur le terrain, intervient dans un délai maximum de soixante douze (72) heures à compter de la date de dépôt.

Article 25 (nouveau).- (1) Le dossier de demande de permis de construire est établi en cinq (5) exemplaires, et comprend :

- une demande timbrée au tarif réglementaire établie sur formulaire administratif signé par le propriétaire du terrain ou son mandataire ;
- un certificat d'urbanisme ;
- un certificat de propriété datant de moins de six(6) mois ou tout acte du Ministre chargé des domaines en tenant lieu ;
- un devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux ;

- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier et de situation du terrain ;
- des plans d'exécution comprenant notamment les plans de fondation, de distribution, de toiture, de façades, de coupes et de structure s'il y'a lieu à des échelles définies dans le modèle de demande de permis de construire ;
- un système d'assainissement.

(2) Ces plans sont dressés conformément à l'alinéa 1 de l'article 109 de la loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 précitée.

(3) Pour les bâtiments recevant du public, la demande de permis de construire doit comporter en annexe, outre les éléments énumérés à l'article 25 du décret n°2008/0739 susvisé. Des notes de calcul de structures et corps d'états secondaires visés par les ingénieurs inscrits aux tableaux des ordres professionnels concernés.

(4) Les bâtiments de hauteur supérieure ou égale à dix (10) mètres au dessus des fondations ou situés dans les zones à risques, doivent en outre comporter les notes de calcul de structures et corps d'états secondaires, un rapport d'études géotechniques du sol et un projet d'exécution.

(5) Un arrêté municipal précise les zones à risques dans les villes ne disposant pas de document de planification urbaine.

Article 28 (nouveau) Le délai d'instruction de la demande de permis de construire est fixé à trente(30) jours à compter de la date de dépôt du dossier. Un sursis à statuer peut être opposé à une demande de permis de construire conformément aux dispositions de l'article 17 ci-dessus.

Article 30 (nouveau).- (1) Les dossiers sont transmis dès leur réception à la commission d'examen du permis de construire composée ainsi qu'il suit :

Président : Le Maire ou son Représentant

Rapporteur : Le responsable du service déconcentré du Ministère chargé de l'urbanisme.

Membres :

- le responsable local du Ministère chargé de l'habitat ;
- le responsable local du Ministère chargé de l'environnement ;
- le responsable local du Ministère chargé de la culture, lorsque le permis de construire est sollicité en vue de réaliser les travaux évoqués à l'article 22 (2) ci-dessus sur des constructions classées au patrimoine culturel national ou de l'humanité ;
- le responsable local du Ministère chargé des travaux publics ;
- le représentant du LABOGENIE ;
- le représentant du Corps National des Sapeurs Pompiers ;

- les représentants dûment désignés des Ordres professionnels du secteur de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 33 (nouveau).- (1) Le bénéficiaire du permis de construire doit afficher sur le terrain, de manière visible, et pendant toute la durée du chantier, l'objet et la nature de la construction, les intervenants, le numéro et la date de délivrance du permis ou le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) Il adresse au maire de la commune, lors du démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier en vue de permettre aux services techniques de la Commune ou de l'Etat de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

(3) Un procès verbal d'implantation est établi contradictoirement à cet effet par le maître d'œuvre et les services de contrôle.

Article 49 (nouveau).- (1) Si les travaux ont été réalisés en conformité avec le permis de construire, le Maire délivre le certificat de conformité dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

(2) Dans le cas contraire, le déclarant est avisé dans le même délai par le Maire des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré et il est informé des sanctions légales dont il est passible ou des modifications à effectuer.

Article 50 (nouveau).- Les conditions de délivrance de l'autorisation de lotir sont celles explicitées dans le texte relatif à l'aménagement foncier. »

Article 2.- Le présent décret, qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 janvier 2013

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

PHILEMON YANG

Décret N° 2014/0521/PM DU 19 MARS 2014
Portant réglementation des interventions en matière de voirie
et réseaux divers en milieu urbain.-

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 96/07 du 08 avril 1996 portant protection du patrimoine routier national modifiée et complétée par les lois n° 98/71 du 14 juillet 1998 et n° 2004/021 du 22 juillet 2004 ;
- Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
- Vu la loi 2004/17 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation ;
- Vu la loi n° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes ;
- Vu la loi n° 2009/019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale ;
- Vu l'ordonnance n° 74/2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial ;
- Vu le décret n° 92/89 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, Chef du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 95/145- bis du 04 aout 1995 ;
- Vu le décret n° 2011/409/PM du 09 décembre 2011 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant les règles applicables aux infractions aux règles d'urbanisme,

DECRETE :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.- Le présent décret réglemente les interventions en matière de voirie et réseaux divers (VRD) en milieu urbain.

Article 2.- Pour l'application du présent décret, les définitions suivantes sont admises :

- **Voirie :** Ensemble des voies de circulation, en terre ou revêtues.
- **Réseaux divers :** Ensemble des ouvrages réalisés pour la viabilisation d'un site ou dans l'emprise d'une voie, notamment les équipements d'électricité, d'assainissement, d'éclairage public, de poste et télécommunications, d'alimentation en eau, en gaz, en carburant ou autres équipements de transport.

- **Concessionnaire :** Personne physique ou morale à qui l'Etat ou une collectivité territoriale décentralisée a accordé un droit de gestion et d'exploitation d'un service public.
- **Servitude :** Droit permettant de mettre en place des infrastructures et tout équipement sur, au dessus ou en dessous des propriétés publiques ou privées.
- **Servitude normalisée :** servitude respectant les spécifications techniques approuvées par un organisme national ou international reconnu en la matière.
- **Dossier de récolement :** document comprenant toutes les mises à jour sur la base des travaux effectivement réalisés.

CHAPITRE II

DE LA PROGRAMMATION, DES ETUDES ET DES TRAVAUX

DE VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Article 3.- (1) La programmation de tout projet de voirie et réseaux divers doit respecter les prescriptions des documents de planification urbaine.

(2) En cas d'absence de documents visés à l'alinéa 1 ci-dessus, l'initiateur du projet saisit au préalable par écrit, de sa programmation les services déconcentrés du ministère en charge de l'urbanisme et le Maire ou le Délégué du gouvernement territorialement compétents avec copie à l'Administration en charge des affaires foncières.

Article 4.- Tout projet de voirie ou de réseaux divers doit être exécuté conformément aux normes et pratiques généralement admises.

Article 5.- (1) Les concessionnaires et exploitants de services publics transmettent annuellement au représentant local du ministère en charge de l'urbanisme ainsi qu'au Maire ou au Délégué du gouvernement territorialement compétent, les plans mis à jour de leurs réseaux.

(2) Les administrations publiques et les Collectivités Territoriales Décentralisées doivent transmettre, en début d'exercice budgétaire, aux concessionnaires et exploitants de services publics leur programmation de voirie.

Article 6.- (1) Lors des travaux de voirie, toute intervention sur le réseau d'un concessionnaire se fait par lui-même, ou sous son contrôle, par des entreprises agréées par ce dernier, sur la base d'un dossier d'exécution préalablement approuvé par ledit concessionnaire.

(2) Le dossier d'exécution des travaux relatifs à cette intervention doit être visé par le concessionnaire concerné.

(3) Le visa du concessionnaire se fait sur la base des documents cités à l'alinéa 2 ci-dessus dans un délai maximum de dix (10) jours ouvrables à compter de la saisine du concessionnaire et ne doit pas constituer un obstacle non justifié à la réalisation des travaux de voirie.

Article 7.- (1) Tout concessionnaire ou exploitant engagé dans la réalisation d'un nouveau réseau ou l'extension d'un réseau existant doit requérir au préalable l'avis du Maire ou du Délégué du Gouvernement territorialement compétent.

(2) La requête soumise pour avis au Maire ou au Délégué du Gouvernement, comprend :

- une note descriptive du projet ;
- les plans d'implantation ou d'exécution.

(3) Le Maire ou le Délégué du Gouvernement soumet ledit dossier à l'examen d'une commission ad hoc composée ainsi qu'il suit :

❖ **Président**

Le Délégué départemental du ministère en charge de l'urbanisme ;

❖ **Rapporteur**

Le délégué départemental du ministère en charge des travaux publics ;

❖ **Membres :**

- le Maire, le Délégué du Gouvernement ou son représentant ;
- le Délégué départemental du ministère en charge des domaines et des affaires foncières ;
- le Délégué départemental du ministère en charge de l'eau et de l'énergie ;
- le représentant du Délégué Régional du ministère en charge des postes et télécommunications.

(4) Le président de la Commission ad hoc peut inviter toute personne, en raison de ses compétences sur les points à examiner, à prendre part aux travaux de la Commission, avec voix consultative.

(5) Les frais de fonctionnement de la Commission ad hoc sont supportés par le budget du ministère en charge de l'urbanisme.

Article 8.- (1) La Commission visée à l'article 7 ci-dessus dispose d'un délai de sept (07) jours ouvrables pour examiner le dossier et formuler son avis dans un procès-verbal, transmis au Maire ou au Délégué du gouvernement.

(2) L'avis conforme de l'autorité municipale doit intervenir dans un délai maximum de quinze(15) jours à compter de la date de transmission du dossier par le concessionnaire.

(3) En cas d'avis défavorable, l'autorité municipale doit indiquer au concessionnaire ou à l'exploitant les motifs du rejet.

Article 9.- (1) En cas de travaux de voirie impliquant le déplacement des réseaux des concessionnaires, le Maitre d'ouvrage desdits travaux doit :

- proposer au concessionnaire pour avis, un plan de déplacement de son réseau assorti du délai d'exécution ;
- tenir compte du délai de déplacement des réseaux dans le délai global des travaux.

(2) Lorsque le maitre d'ouvrage des travaux impliquant le déplacement des réseaux concessionnaires ou dégradation de la chaussée est la commune ou la communauté urbaine, il est tenu d'en informer le Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 10.- (1) Lors des travaux de voirie, le représentant du ministère en charge de l'urbanisme, l'autorité municipale ainsi que les représentants des concessionnaires des travaux sont obligatoirement représentés au cours des réunions de chantier.

(2) Lorsque la maîtrise d'ouvrage des travaux est assurée par un particulier, les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus ne lui sont pas applicables.

(3) La commission de réception provisoire ou définitive des travaux comprend un représentant du ministère en charge de l'urbanisme, un représentant de chaque concessionnaire ainsi qu'un représentant du Maire ou du Délégué du gouvernement territorialement compétent.

Article 11.- A la fin des travaux de voirie ou de réseaux divers, un exemplaire du dossier de récolement approuvé par le maitre d'ouvrage est adressé aux représentants de ministère en charge de l'urbanisme, au Maire ou au Délégué du gouvernement territorialement compétent.

CHAPITRE III **DES AUTORISATIONS SPECIALES** **ET DES SANCTIONS**

Article 12.- Toute personne désirant réaliser des travaux nécessitant la dégradation d'une partie de la voirie et ses équipements annexes doit obtenir, au préalable, une autorisation spéciale de l'autorité municipale territorialement compétente.

Article 13.- (1) Les concessionnaires et les particuliers responsables de la dégradation de la voirie et des équipements annexes, ayant obtenus ladite dérogation spéciale sont astreints au paiement de la redevance prévue par la loi n°2009/019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale.

(2) Les contrevenants n'ayant pas obtenu l'autorisation requise s'exposent aux sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Article 14.- Lorsque l'auteur de la dégradation de la voirie et des équipements annexes est une personne morale du droit public, celle-ci prend en charge la remise en l'état de l'ouvrage dégradé dans un délai de 30 jours, à compter de la date de constatation de la dégradation par les services compétents de la commune ou de l'Etat.

CHAPITRE IV **DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

Article 15.- (1) Les différents concessionnaires de services publics doivent mettre à jour les plans de leurs réseaux existants en milieu urbain, dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de signature du présent décret.

(2) Une copie des plans mis à jour, conformément à l'alinéa 1 ci-dessus, est transmise au Délégué départemental du ministère en charge de l'urbanisme ainsi qu'au Maire ou au Délégué de gouvernement territorialement compétent.

Article 16.- Les Ministres chargés de l'urbanisme, des domaines, de l'eau et de l'énergie, des télécommunications ainsi que les concessionnaires des réseaux d'eau, d'électricité, de télécommunications et les chefs d'exécutifs municipaux concernés sont, chacun en ce qui concerne, chargés de l'application du présent décret.

Article 17.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 19 mars 2014

LE PREMIER MINISTRE
CHEF DU GOUVERNEMENT,

PHILEMON YANG

**Décret n° 2014/1005/PM/ du 21 mai 2014
Modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°2008/0739/PM
du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction**

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
Vu le décret n°92/089 du 04 mai 1992 présent les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 04 Août 1995 ;
Vu le décret n° 2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2011/409 du 9 décembre 2011 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2008/739/PM du 23 Avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

DECRETE :

Article 1^{er}.- Les dispositions de l'article 33 du décret n°2008/739/PM du 23 avril 2008 susvisé sont modifiées et complétées ainsi qu'il suit :

« **Article 33.- (nouveau)** (1) Le bénéficiaire du permis de construire doit afficher sur le terrain, de manière visible et pendant toute la durée du chantier, l'objet et la nature de la construction, les intervenants, le numéro et la date de délivrance du permis ou le cas échéant, le récépissé de dépôt du dossier.

(2) L'ingénieur chargé de la coordination des travaux ou, à défaut, le maître d'œuvre du projet de construction, engage sa responsabilité pour assurer la conformité des modalités d'implantation du bâtiment aux normes de sécurité énoncées aux articles 20, 21 et 22 de la loi du 21 avril 2004 susvisée.

(3) L'ingénieur chargé de la coordination des travaux ou, à défaut, le maître d'œuvre du projet de construction, engage sa responsabilité pour assurer la conformité des modalités d'implantation du bâtiment aux dispositions locales d'urbanisme et aux plans visés dans le dossier du permis de construire ».

Article 2.- Le présent décret, qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 21 mai 2014

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,
PHILEMON YANG**

Arrête n°0002 / E/2 / MINDUH DU 23 mai 2011
Fixant les modèles de demande et de permis de construire.-

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 07 septembre 2007 ;
- Vu le décret n° 2005/190 du 3 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat ;
- Vu le décret n° 2006 /308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2008/739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

ARRETE :

Article 1^{er}.- Le présent arrêté fixe, dans ses annexes I et II, les modèles de demande et de permis de construire.

Article 2.- Toute personne désirant entreprendre une construction en matériaux définitifs et/ou sur un terrain immatriculé, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit au préalable, introduire une demande de permis de construire auprès de la Commune concernée, contre délivrance d'un récépissé de dépôt.

Article 3.- Le permis de construire est délivré par le Maire de la Commune concernée au plus tard quarante cinq (45) jours à compter de la date de dépôt du dossier, après avis de la commission d'examen du permis de construire créée par le décret n° 2008/739 susvisé.

Article 4.- (1) Au cas où le projet doit être réalisé dans une ville érigée en communauté urbaine, le permis de construire est délivré par le Délégué du Gouvernement, après avis de la commission d'examen du permis de construire, au plus tard quarante cinq (45) jours après réception dans ses services de la demande de permis de construire.

(2) Toutefois, la demande de permis de construire doit être introduite auprès de la Commune d'arrondissement du lieu de réalisation du projet. Le Maire de la

Commune d'arrondissement concernée dispose d'un délai de trois (3) jours à compter de la date de dépôt de la demande de permis de construire pour la transmettre au Délégué du Gouvernement . En outre, il délivre dans les mêmes conditions de délais au demandeur du permis de construire un récépissé de dépôt comportant nécessairement les références de l'acte de transmission de sa demande au Délégué du Gouvernement.

(3) Le Maire de la Commune d'arrondissement du lieu de réalisation du projet ou son représentant participe aux travaux de la commission d'examen du permis de construire.

Article 5.- (1) Pour les bâtiments recevant du public, la demande de permis de construire doit comporter en annexe, outre les éléments énumérés à l'article 25 du décret n° 2008/739 susvisé, des notes de calcul de structure et corps d'états secondaires.

(2) Les bâtiments recevant du public de hauteur supérieure ou égale à dix (10) mètres au-dessus des fondations situés dans les zones à risque, doivent en outre comporter un rapport d'étude géotechnique du sol et un projet d'exécution.

(3) Un arrêté municipal précise les zones à risque dans les villes ne disposant pas de document de planification urbaine.

(4) Dans les chantiers des bâtiments évoqués à l'alinéa 2 ci-dessus, une plaque de chantier doit indiquer en outre, les références du permis de construire, les noms ou raison sociale des entrepreneurs et architectes chargés de réaliser le projet.

Article 6.- (1) Le droit de visite et de contrôle des bâtiments en construction est exercé par les services techniques des Communes concernées.

(2) Dans les villes érigées en communauté urbaine, le droit de visite et de contrôle des bâtiments en construction appartient aux services techniques de la Commune d'arrondissement du lieu de réalisation du projet, sous la supervision des services compétents de la communauté urbaine.

(3) Toutefois, la construction des bâtiments visés à l'article 5 ci-dessus fait l'objet d'un suivi périodique par des commissions mixtes de contrôle mises en place par le Délégué du Gouvernement ou le Maire compétent ; comprenant outre les représentants des Services déconcentrés de l'Etat, ceux du Laboratoire National de Génie Civil et de l'Agence des Normes et de la Qualité.

Article 7.- Le présent arrêté sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 23 mai 2011

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

REGION :

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

• IDENTITE DU DEMANDEUR

NOM, PRENOM et/ou RAISON SOCIALE (Ecrire en majuscule) :

.....
.....
.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

Qualité : Propriétaire Mandataire Autres à préciser

NOM du propriétaire (si différent du demandeur) :

.....
.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

• LE TERRAIN

1. *Localisation et adresse*

Arrondissement :

Quartier :Lieu dit :

Rue :

2. *Situation juridique*

Titre Foncier N° Superficie :

Le terrain est-il situé dans un secteur opérationnel ? OUI NON

Préciser :

Zone de restructuration Rénovation

Lotissement : Domanial Communal Privé

Zone d'aménagement concerté Autres à préciser :

Existe-il une servitude publique ou privée grevant le terrain ? OUI NON

• LE PROJET

1. **Nature des travaux** (Cocher les cases utiles)

- Construction neuve
- Travaux de réfection ou d'aménagement
- Opération d'habitat
- Autres à préciser :

2. **Destination de l'ouvrage à construire** (Cocher les cases utiles)

- Industrielle Agricole
- Usage d'habitation Public
- Commercial Autres à préciser :
- Bureau

3.3 surface hors œuvre brute :

3. **Emprise de la construction :**

.....

• **MODE DE FINANCEMENT ET CONCEPTEUR DU PROJET**

1. ***Mode de financement***

- Financement personnel
- Financement avec prêt (organisme prêteur)

Autres à préciser :

2. Architecte concepteur du projet (dans le cas d'une construction) ou Urbaniste responsable du projet (dans le cas d'une opération d'habitat.)

Nom : Prénom :

B.P. : Tél. : Email :

N° ONAC :

N° ONUC :

• PIECES A JOINDRE A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- Certificat d'urbanisme
- Certificat de propriété ou acte tenant lieu
- Devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux
- Plan de masse (échelle : 1/200) et plan de situation (échelle : 1/5000 ou 1/10000)
- Plans d'exécution (échelle : 1/50 ou 1/100) comprenant le plan de fondation, de distribution, de toiture, de façades, de coupes, d'assainissement et de structure.

NB : Le dossier ainsi constitué, en cinq exemplaires dont un original et quatre copies, devra être déposé auprès de la commune concernée.

• ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

Fait à le

Signature du demandeur

RECEPISSE DE DEPOT

Nom et prénoms du requérant :

Objet :

Date de dépôt :

N° du dossier :

Commune :

Signature et cachet de la Mairie

LOGO DE LA

REGION : MAIRIE

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

DECISION N° -----/PL/Code de la mairie/année
Accordant un permis de construire

LE MAIRE,

- Vu la constitution,
 - Vu la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l’Urbanisme au Cameroun,
 - Vu la loi n°2004/017 du 22 juillet 2004 d’orientation de la décentralisation,
 - Vu la loi n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes,
 - Vu la loi n°2009/019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale,
 - Vu le décret n°2008/07379/PM du 23 avril fixant les règles d’utilisation du sol et de la construction,
 - Vu le décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant des sanctions applicables aux infractions aux règles d’urbanisme,
 - Vu l’arrêté N°...../MINATD/DCDT du constatant l’élection du Maire,
 - Vu le dossier de l’intéressé N°..... ;
- Considérant l’avis favorable de la commission d’examen de permis de construire en sa session du,

DECIDE

Article 1^{er}. : Le permis de construire est accordé à :

Nom et prénom du requérant (raison sociale) :

B.P. : Tél. : Email :

Agissant en qualité de propriétaire/mandataire pour l’exécution de travaux de construction de

D’une valeur de

(en lettres et en chiffres) francs CFA

Sur le terrain situé au quartier

Faisant l’objet du titre foncier N°

Appartenant à

B.P. : Tél. : Email

Article 2 : A charge pour le demandeur de se conformer aux plans et aux documents annexés au présent permis de construire, aux dispositions réglementaires en matière de construction et d’urbanisme.

Article 3 : Mention de la délivrance du permis de construire, doit être affichée sur le terrain, par les soins du demandeur, avant l’ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux.

Article 4. : Le présent permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux (02) ans.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant une période supérieure à un an.

Article 5. : Il adressera au Maire de la commune lors du démarrage des travaux une déclaration d'ouverture du chantier.

Le service technique de la commune descendra procéder à la vérification de la conformité de l'implantation de la construction au permis de construire, aux normes de sécurité et de salubrité. Un procès verbal contradictoire d'implantation doit être établi à l'issue de la descente.

Article 6. : (1) Les bornes d'immatriculation du terrain ne devront en aucun cas être déplacées, ni englobées dans les maçonneries.

(2) Les droits de tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 7. : L'évacuation des eaux pluviales, des eaux et matières usées doit être assurée à l'intérieur de la parcelle.

Aucun déversement ne peut être effectué sur les propriétés voisines, à moins d'un accord préalable.

Article 8. : La responsabilité du respect des normes et règles de l'art de la construction incombe au requérant.

Article 9. : Dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire doit adresser au Maire une déclaration d'achèvement des travaux.

Article 10. : Il a été payé pour le présent permis de construire la taxe de 1% soit :

.....
.....

(en lettres et chiffres) Francs CFA, suivant quittance n°

Article 11. : La présente décision sera publiée et communiquée partout où besoin sera.

Fait à, le

Le Maire

AMPLIATION :

- PREFET
- SOUS-PREFET
- MEMBRES DE LA COMMISSION
- INTERESSE CHRONO/ARCHIVES
- CHRONO/ARCHIVE

Arrête n°0003/ E/2/MINDUH/SG du 23 mai 2011
Fixant les modèles de demande et de permis d’implanter.-

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L’HABITAT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l’urbanisme au Cameroun ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 07 septembre 2007 ;
- Vu le décret n° 2005/190 du 3 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l’Habitat ;
- Vu le décret n° 2006 /308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2008/739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d’utilisation du sol et de la construction.

ARRETE :

Article 1^{er}.- Le présent arrêté fixe, dans ses annexes I et II, les modèles de demande et de permis d’implanter.

Article 2.- (1) Toute personne désirant entreprendre une construction en matériaux provisoires et précaires ou sur une dépendance du domaine national, doit au préalable, introduire une demande de permis d’implanter auprès de la Commune concernée.

(2) Au cas où le projet doit être réalisé dans une ville érigée en communauté urbaine, le permis d’implanter est délivré par le Délégué du Gouvernement.

Article 3.- (1) Les services techniques de la Communauté urbaine, de la Commune d’arrondissement ou de la Commune ont le droit de procéder à tout moment au contrôle de l’implantation des ouvrages objet du permis d’implanter, pour s’assurer de la sécurité, de la salubrité et de l’alignement de l’ouvrage.

(2) Les matériaux utilisés doivent être provisoires et précaires.

Article 4.- Le présent arrêté sera enregistré, publié suivant la procédure d’urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 23 mai 2011

Le Ministre du Développement Urbain et de l’Habitat,
Colbert TCHATAT

REGION :

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTER

• IDENTITE DU DEMANDEUR

NOM, PRENOM et/ou RAISON SOCIALE (Ecrire en majuscule) :
.....
.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

Qualité : Propriétaire Mandataire Autres à préciser

NOM du propriétaire (si différent du demandeur) :

.....
.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

• **LE TERRAIN**

1. Localisation et adresse

Arrondissement :

Quartier :Lieu dit :

Rue :

2. Situation juridique

Titre Foncier N° Superficie :

Le terrain est-il situé dans un secteur opérationnel ? OUI NON

Préciser :

Zone de restructuration Rénovation

Lotissement : Domanial Communal Privé

Zone d'aménagement concerté Autres à préciser :

Existe-il une servitude publique ou privée grevant le terrain ? OUI NON

• LE PROJET

1. **Nature des travaux** (Cocher les cases utiles)

- Construction neuve
- Travaux de réfection ou d'aménagement
- Opération d'habitat
- Autres à préciser :

2. **Destination de l'ouvrage à construire** (Cocher les cases utiles)

- Industrielle Agricole
- Usage d'habitation Public
- Commercial Autres à préciser :
- Bureau

3.3 surface hors œuvre brute :

3. **Emprise de la construction :**

.....

• MODE DE FINANCEMENT ET CONCEPTEUR DU PROJET

1. Mode de financement

- Financement personnel
- Financement avec prêt (organisme prêteur)
- Autres à préciser :

2. Architecte concepteur du projet (dans le cas d'une construction) ou Urbaniste responsable du projet (dans le cas d'une opération d'habitat.)

Nom : Prénom :

B.P. : Tél. : Email :

N° ONAC :

N° ONUC :

• PIECES A JOINDRE A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- justificatif
- attestation de jouissance paisible, signée du chef du quartier du lieu de situation de la parcelle et de deux riverains ou toute autre pièce en tenant lieu
- certificat d'urbanisme
- devis sommaire descriptif et estimatif
- Plan de situation
- Plans sommaire de la construction projetée.

NB : Le dossier ainsi constitué, en deux exemplaires dont un original et une copie, devra être déposé auprès de la commune concernée.

• ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

Fait à le

Signature du demandeur

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL - PATRIE

RECEPISSE DE DEPOT

Nom et prénoms du demandeur:

Objet :

Date de dépôt :

N° du dossier :

Commune :

Signature et cachet de la Mairie

LOGO DE LA

REGION : MAIRIE

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

DECISION N° -----/PL/-----/20...

Accordant un permis d’implanter

LE MAIRE,

- Vu la constitution,
 - Vu la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l’Urbanisme au Cameroun,
 - Vu la loi n°2004/017 du 22 juillet 2004 d’orientation de la décentralisation,
 - Vu la loi n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes,
 - Vu la loi n°2009/019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale,
 - Vu le décret n°2008/07379/PM du 23 avril fixant les règles d’utilisation du sol et de la construction,
 - Vu le décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant des sanctions applicables aux infractions aux règles d’urbanisme,
 - Vu l’arrêté N°...../MINATD/DCDT du constatant l’élection du Maire,
 - Vu le dossier de l’intéressé N°..... ;
- Considérant l’avis favorable des services techniques de la mairie. (Si elle n’en possède pas, le maire devra consulter ceux de l’Etat.)

DECIDE

Article 1^{er}. : Le permis d’implanter est accordé à :

Nom et prénom du demandeur (raison sociale) :

B.P. : Tél. : Email :

Agissant en qualité de propriétaire/mandataire pour l’exécution de travaux de construction de

D’une valeur de

.....

(en lettres et en chiffres) francs CFA

Sur le terrain situé au quartier

Faisant l’objet d’une attestation de jouissance paisible N°

Délivrée par

Appartenant à

B.P. : Tél. : Email

Article 2 : Le permis d’implanter ne constitue en aucun cas une présomption de propriété du bénéficiaire sur le terrain objet de l’implantation.

Article 3 : A charge pour le demandeur de se conformer aux plans et aux documents annexés au présent permis d'implanter, aux dispositions réglementaires en matière de construction et d'urbanisme.

Article 4. : Mention de la délivrance du permis d'implanter, doit être affichée sur le terrain, par les soins du demandeur, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux.

Article 5. : Le présent permis d'implanter est périmé si les constructions ne sont pas réalisées dans le délai d'un an.

Article 6. : Il adressera au Maire de la commune lors du démarrage des travaux une déclaration d'ouverture du chantier en vue de permettre aux services techniques de la mairie de vérifier l'implantation pour s'assurer de la salubrité et de la sécurité.

Un procès verbal d'implantation est établi à cet effet.

Article 7. : Les bornes de délimitation ne devront en aucun cas être déplacées, ni englobées dans les maçonneries.

Article 8. : Les droits de tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 9. : L'évacuation des eaux pluviales, des eaux et matières usées doit être assurée à l'intérieur de la parcelle.

Aucun déversement ne peut être effectué sur les propriétés voisines, à moins d'un accord préalable.

Article 10. : La responsabilité du respect des normes et règles de l'art de la construction incombe au demandeur.

Article 11. : Il a été payé pour le présent permis d'implanter la taxe de 1% soit :

.....
.....
(en lettres et chiffres) Francs CFA, suivant quittance n°

Article 11. : La présente décision sera publiée et communiquée partout où besoin sera.

Fait à, le

Le Maire

AMPLIATION :

- PREFET
- SOUS-PREFET
- MEMBRES DE LA COMMISSION
- INTERESSE CHRONO/ARCHIVES
- CHRONO/ARCHIVES

Arrête n° 0004/E/2/MINDUH du 23 mai 2011
Fixant les modèles de demande et de permis de démolir

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 7 septembre 2007 ;
- Vu le décret n° 2005/190 du 3 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat ;
- Vu le décret n° 2006/308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2008/739/PM du 23 Avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

ARRETE :

Article 1^{er}- Le présent arrêté fixe, dans ses annexes I et II, les modèles de demande et de permis de démolir.

Article 2- Le permis de démolir est une autorisation requise à toute personne désirant démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, à l'exclusion des constructions sommaires, précaires et temporaires.

Article 3- (1) Le permis de démolir es délivré par le Maire de la Commune du lieu de situation de l'immeuble concerné, après avis de la commission prévue par la réglementation en vigueur.

(2) Au cas où le bâtiment concerné est situé dans une ville érigée en communauté urbaine, le permis de démolir est délivré par le Délégué du Gouvernement, après avis de la commission prévue par la réglementation en vigueur

(3) Le permis de démolir est réputé acquis à l'issue d'un délai de quarante cinq(45) jours si aucune décision n'a été notifiée au demandeur.

Article 4- Le présent arrêté sera enregistré et publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 mai 2011

Le Ministre du Développement Urbain et de l'Habitat,
clobert TCHATAT

REGION :

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

• IDENTITE DU DEMANDEUR

NOM, PRENOM et/ou RAISON SOCIALE (Ecrire en majuscule) :

.....

.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

Qualité : Propriétaire Mandataire Autres à préciser

NOM du propriétaire (si différent du demandeur) :

.....

.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

• LE BATIMENT

Localisation et adresse

Arrondissement :

Quartier :Lieu dit :

Rue :

Titre Foncier N°

Surface totale hors œuvre des planchers :

Surface hors œuvre de plancher à démolir :

Nombre de bâtiment/niveaux et hauteur :

Conditions actuelles d'utilisation et d'occupation

Vétuste Abandonné Habité Autres à préciser : ...

Motifs de l'opération

Nouvelle construction Réhabilitation Menaçant ruine Abandonné

Autres à préciser

Mesures techniques de sécurité :

Pour la stabilité des parties à conserver

.....
.....

Pour le voisinage

.....
.....

• **PIECES A JOINDRE A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

- justificatif du mandat reçu si le demandeur n'est pas le propriétaire
- Plan de situation
- Plan de masse des constructions à démolir ou à conserver
- Acte habilitant le demandeur à exécuter les travaux le cas échéant

• **ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

Fait à le

Signature du demandeur

REPUBLIQUE DU CAMEROUN PAIX – TRAVAIL - PATRIE

RECEPISSE DE DEPOT

Nom et prénoms du demandeur:

Objet :

Date de dépôt :

N° du dossier :

Commune :

Signature et cachet de la Mairie

LOGO DE LA

REGION : MAIRIE

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

DECISION N° -----/PL/-----/20...

Accordant un permis d’implanter

LE MAIRE,

Vu la constitution,

Vu la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l’Urbanisme au Cameroun,

Vu la loi n°2004/017 du 22 juillet 2004 d’orientation de la décentralisation,

Vu la loi n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes,

Vu la loi n°2009/019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale,

Vu le décret n°2008/07379/PM du 23 avril fixant les règles d’utilisation du sol et de la construction,

Vu le décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant des sanctions applicables aux infractions aux règles d’urbanisme,

Vu l’arrêté N°...../MINATD/DCDT du constatant l’élection du Maire,

Vu le dossier de l’intéressé N°..... ;

Considérant l’avis favorable des services techniques de la mairie. (Si elle n’en possède pas, le maire devra consulter ceux de l’Etat.)

DECIDE

Article 1^{er}. : Le permis d’implanter est accordé à :

Nom et prénom du demandeur (raison sociale) :

B.P. : Tél. : Email :

Agissant en qualité de propriétaire/mandataire pour l’exécution de travaux de construction de

D’une valeur de

(en lettres et en chiffres) francs CFA

Sur le terrain situé au quartier

Faisant l’objet d’une attestation de jouissance paisible N°

Délivrée par

Appartenant à

B.P. : Tél. : Email

Article 2 : Le permis d'implanter ne constitue en aucun cas une présomption de propriété du bénéficiaire sur le terrain objet de l'implantation.

Article 3 : A charge pour le demandeur de se conformer aux plans et aux documents annexés au présent permis d'implanter, aux dispositions réglementaires en matière de construction et d'urbanisme.

Article 4. : Mention de la délivrance du permis d'implanter, doit être affichée sur le terrain, par les soins du demandeur, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux.

Article 5. : Le présent permis d'implanter est périmé si les constructions ne sont pas réalisées dans le délai d'un an.

Article 6. : Il adressera au Maire de la commune lors du démarrage des travaux une déclaration d'ouverture du chantier en vue de permettre aux services techniques de la mairie de vérifier l'implantation pour s'assurer de la salubrité et de la sécurité.

Un procès verbal d'implantation est établi à cet effet.

Article 7. : Les bornes de délimitation ne devront en aucun cas être déplacées, ni englobées dans les maçonneries.

Article 8. : Les droits de tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 9. : L'évacuation des eaux pluviales, des eaux et matières usées doit être assurée à l'intérieur de la parcelle.

Aucun déversement ne peut être effectué sur les propriétés voisines, à moins d'un accord préalable.

Article 10. : La responsabilité du respect des normes et règles de l'art de la construction incombe au demandeur.

Article 11. : Il a été payé pour le présent permis d'implanter la taxe de 1% soit :

.....
.....
(en lettres et chiffres) Francs CFA, suivant quittance n°

Article 11. : La présente décision sera publiée et communiquée partout où besoin sera.

Fait à, le

Le Maire

AMPLIATION :

- PREFET
- SOUS-PREFET
- MEMBRES DE LA COMMISSION
- INTERESSE CHRONO/ARCHIVES
- CHRONO/ARCHIVES

**Arrête n° 0005/E/2/MINDUH du 23 mai 2011
Fixant les modèles de demande et de certificat
d'urbanisme,**

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2005/190 du 3 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat ;
Vu le décret n° 2006/308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2008/739/PM du 23 Avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

ARRETE :

Article 1^{er}.- Le présent arrêté fixe, dans ses annexes I et II, les modèles de demande et de certificat d'urbanisme.

Article 2.- Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanismes et les servitudes administratives auxquelles est assujetti un terrain. Il est obligatoire pour toute transaction immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol.

Article 3.- (1) Le certificat d'urbanisme est délivré par le Maire de la Commune concernée.

(2) Au cas où le terrain concerné est situé dans une ville érigée en communauté urbaine, la demande de certificat d'urbanisme est adressée au Délégué du Gouvernement.

(3) Le certificat d'urbanisme est réputé acquis à l'issue d'un délai de quinze(15) jours, à compter de la date de dépôt du dossier, si aucune décision de rejet n'a été notifié au demandeur.

Article 4.- Le présent arrêté sera enregistré et publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 23 mai 2011

**Le Ministre du Développement Urbain et de l'Habitat,
Clobert TCHATAT**

REGION :

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

• IDENTITE DU DEMANDEUR

NOM, PRENOM et/ou RAISON SOCIALE (Ecrire en majuscule) :

.....
.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

Qualité : Propriétaire Mandataire Autres à préciser

NOM du propriétaire (si différent du demandeur) :

.....
.....

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

• NATURE DU PROJET

Sollicite le Certificat d'Urbanisme concernant le terrain ci-dessous en vue notamment de l'opération (nature du projet) ci-après :

Construction maison d'habitation ouvrage commercial Ouvrage industriel

Lotissement Autres à préciser

• SITUATION DU TERRAIN

Arrondissement :

Quartier :

Rue :

Titre Foncier N° :

Superficie :

• ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

Fait à le

Signature du demandeur

• COMPOSITION DU DOSSIER

Plan de situation

Acte de propriété

Procuration du propriétaire si demandeur est un mandataire

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL - PATRIE

RECEPISSE DE DEPOT

Nom et prénoms du demandeur:

Objet :

Date de dépôt :

N° du dossier :

Commune :

Signature et cachet de la Mairie

LOGO DE LA

REGION : MAIRIE

DEPARTEMENT :

COMMUNE :

CERTIFICAT D’URBANISME N°/CU/code de la mairie/Année

Nom et prénom du demandeur (raison sociale) :

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

Comme suite à votre demande et au vue des documents présentés concernant la propriété objet du Titre Foncier N°

Ou autres pièces y tenant lieu

Sis au lieu dit Quartier

Arrondissement :

Superficie :m² Appartenant à

Adresse :

B.P. : Tél. : Email :

J’ai l’honneur de vous faire connaître que la propriété objet de votre demande se trouve à l’intérieur du périmètre règlementé par le document de planification :

- PDU
- POS
- S
- JU
- RU

Au regard des documents visés ci-dessus, votre terrain est situé dans une zone :

.....

- Ledit terrain est déclaré :
- Non-aedificandi,
- Constructible,
- Cessible,
- Non cessible,
- Autres (à préciser)

I – DISPOSITIONS PREVUES PAR LA REGLEMENTATION D’URBANISME

Les règles d’urbanisme ci-après s’appliquent audit terrain (Extrait du document de planification régissant la zone), exemple :

- Coefficient d’Emprise au sol (CES), Coefficient d’Occupation des Sols (COS), hauteur du bâti, RGU, etc...,
- Destination du projet (logement, commerce, sevices, etc),
- Reculs et prospects exigés (alignement ou non par rapport aux riverains),
- Emprises des voies (s’il s’agit d’une opération d’aménagement foncier),

- Service de base minimum exigé (dans le cas d'une opération d'aménagement foncier).

II – ACCESSIBILITE (VOIES) ET SERVITUDES

Ledit terrain est desservi par les voies suivantes (donner la position et les largeurs) :

.....

Et est grevé par les servitudes ci-après : (Servitudes et leurs emprises, exemple des réseaux électrique, d'eau, téléphone, etc)

.....

III – SPECIFICATIONS SUR LE TERRAIN ET OPERATIONS EVENTUELLES ENVISAGEES

Ledit terrain fait partie de (exemple : domaine national, domaine privé particulier, domaine public, etc.)

.....

Opérations d'aménagement envisagées (restruction, Rénovation, Aménagement concerté, lotissement, etc...)

.....

IV – MOTIF S'OPPOSANT A LA CONSTRUCTIBILITE DU TERRAIN

- Zone à risque
- Terrain frappé d'une DUP
- RAS
- Autre à préciser

Le présent certificat d'urbanisme est établi pour l'opération ci-après :

- Construction d'une maison à usage d'habitation,
- Opération d'aménagement,
- Autres (à préciser)

NB : Le présent certificat est un document d'informations qui ne dispense pas le bénéficiaire de la procédure d'autorisation de lotir, du permis de construire et d'implanter et ne constitue en aucun cas un titre de propriété ou un document contractuel.

En foi de quoi le présent certificat est délivré à l'intéressé pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à,, le

Le Maire

Délai de validité : Six mois renouvelable une fois pour une durée de six (6) mois sur demande présentée un (01) mois avant l'expiration du délai de validité ci-dessus indiqué

Annexe

LISTE NON EXHAUSTIVE DES TEXTES COMPLEMENTAIRES A CONSULTER

N°	DESIGNATION
1	Ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier
2	Ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial
3	Loi n°75-15 du 8 décembre 1975 portant assurance obligatoire des risques à la construction
4	Loi n°90-641 du 10 août 1990 relative à l'exercice et à l'organisation de la profession d'Architecte
5	Loi n°96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement
6	Loi n°99-017 du 22 décembre 1999 régissant le contrôle de qualité des sols, matériaux de construction et études géotechniques
7	Loi 2000-09 du 13 juillet 2000 fixant l'organisation et les modalités d'exercice de la profession d'Ingénieur de génie civil
8	Décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005
9	Décret n°77-318 du 17 août 1977 portant application de la loi n°75-15 du 8 décembre 1975 rendant obligatoire l'assurance des risques relatifs à la construction
10	Décret n°90-1463 du 9 novembre 1990 portant réglementation de la profession de bureau d'études et d'Ingénieur conseil

11	Décret n°2001-128-PM du 16 avril 2001 fixant les conditions d'agrément des laboratoires privés au contrôle de qualité des sols et des matériaux de construction et aux études géotechniques
12	Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier
13	Décret n°2005-0577-PM du 23 février 2005 fixant les modalités d'études d'impact environnemental
14	Arrêté n°0070-MINEP du 22 avril fixant les différentes catégories d'opérations dont la réalisation est soumise à une étude d'impact environnemental.